

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

34**ALCALÁ DE HENARES**

URBANISMO

Habiendo sido aprobado inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación del Sector 104 del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad, por acuerdo de Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2010, con sujeción a determinadas condiciones. Una vez subsanadas se exponen al público por plazo de veinte días, contados a partir del día siguiente a aquel en que aparezca inserto este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, durante los cuales podrán ser examinados por cualquier persona y deducirse las alegaciones que se tengan por convenientes.

Asimismo, se procede a la publicación de los Estatutos y Bases que han de regir en la Junta de Compensación de dicho Sector:

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 104 DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE HENARES

TÍTULO I

Naturaleza, objetivos y marco urbanístico

Artículo 1. *Entidad constituida*.—1. Se constituye esta Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora, de acuerdo con el marco legal vigente y con la denominación Junta de Compensación del Sector 104 de Alcalá de Henares.

2. Esta entidad tendrá naturaleza administrativa con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines. En consecuencia, tendrán naturaleza jurídico-administrativa las cuestiones derivadas de su actuación como Junta de Compensación.

3. Se entenderá adquirida la capacidad jurídica de esta Junta de Compensación a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Art. 2. *Régimen normativo*.—1. El contenido urbanístico específico de esta Junta está regulado por el Plan General de Urbanismo de Alcalá de Henares.

2. Esta Junta de Compensación se rige por lo establecido en estos Estatutos y en sus Bases de Actuación, así como por la normativa legal aplicable como es la que a continuación se enumera:

2.1. Legislación Autonómica:

— Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.2. Legislación Estatal:

— Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la Ley del Suelo.

— Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

— Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

— Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripciones en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Art. 3. *Domicilio social*.—A todos los efectos legales y fiscales se establece el domicilio de esta Junta de Compensación en la avenida de Menéndez Pelayo, número 49, primero derecha, 28009 Madrid.

Este domicilio podrá ser modificado por acuerdo de su Junta General, del que habrá que dar cuenta preceptivamente a la Administración actuante para su eficacia ante ella.

Art. 4. *Duración*.—Una vez se acredite el cumplimiento de su objeto y obligaciones procederá la disolución de esta entidad urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artícu-

lo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, o su transformación en Entidad de Conservación si así se estableciera.

Art. 5. *Ámbito urbanístico y Unidad de Ejecución.*—El ámbito urbanístico de actuación de esta Junta de Compensación es el del Sector 104 definido en el Plan de Sectorización del Sector 104, que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares actualmente en vigor.

Art. 6. *Objeto urbanístico y fines.*—1. Constituye la finalidad de esta Junta de Compensación la gestión urbanística mediante el Sistema de Compensación del Sector 104 de Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, que tiene como objetivos completar la urbanización del área, según recoge la ficha normativa del ámbito de ordenación.

2. Para la consecución de sus objetivos esta Junta de Compensación tendrá todas las facultades que la Ley establece a tales efectos una vez que quede debidamente constituida. Con carácter enunciativo pero no limitativo, esta Junta podrá y, en su caso, deberá llevar a cabo, lo siguiente:

- a) Instar su propia inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- b) Elaboración y gestiones necesarias para la aprobación de los proyectos de reparcelación y urbanización.
- c) Ratificación, en su caso, de las actuaciones efectuadas por los propietarios promotores (Comisión Gestora) de la Junta de Compensación, previamente a su constitución.
- d) Instar ante el órgano urbanístico de control la tramitación de los expedientes de expropiación que, en su caso, sean necesarios a favor de la propia Junta de Compensación, bien por no incorporación de terrenos o por incumplimiento de obligaciones por sus miembros.
- e) Actuaciones necesarias en el Registro de la Propiedad, incluida la solicitud de constancia por anotación marginal de la afectación de los bienes y derechos incluidos en el ámbito, así como la inscripción del acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación.
- f) Llevar a cabo las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización hasta su recepción por la Administración actuante.
- g) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre la totalidad de fincas comprendidas en la Unidad de Actuación y resultantes del Proyecto de Compensación a efectos del cumplimiento de sus objetivos y obligaciones urbanísticas, incluidas las cesiones urbanísticas correspondientes. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no comportará la transmisión a la misma del dominio de fincas afectadas.
- h) Ejercer las más amplias facultades para el dominio y administración de los bienes de la propia Junta.
- i) Acordar operaciones de crédito y financieras, incluida la emisión de títulos, en su caso, para la ejecución de las obras de urbanización y obligaciones urbanísticas, incluyendo la garantía hipotecaria de las fincas aportadas o resultantes.
- j) Cuantas actuaciones sean necesarias para la mejor gestión de la actuación.
- k) Defensa de los intereses de la Junta y sus componentes ante cualesquiera instancias en que sea necesario.
- l) Ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan a los efectos de sus objetivos y finalidades.

Art. 7. *Administración actuante.*—1. El órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa es el Ayuntamiento de Alcalá de Henares como Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Comunidad de Madrid.

2. Entre las facultades que corresponden a la Administración actuante a efectos de esta Junta cabe reseñar:

- a) Tramitar estos Estatutos y Bases de Actuación con notificación personal a los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito.
- b) Aprobar dichos Estatutos y sus Bases de Actuación, así como las posibles modificaciones posteriores que acuerde la Junta de Compensación.
- c) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- d) Designar a su representante en órgano rector de la Junta de Compensación.

- e) Aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación y formalizar la certificación de compensación para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Tramitar y aprobar, en caso necesario, expedientes de expropiación forzosa a favor y a solicitud de la Junta sobre los titulares de bienes y derechos afectados, por falta de incorporación o pago de los gastos de urbanización.
- g) Utilizar, en su caso, la vía de apremio administrativo para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros, cuando así se acuerde por sus órganos de gobierno.
- h) Acordar las recepciones de las obras de urbanización y cesiones dotacionales, formalizando las actas correspondientes.
- i) Resolver los recursos que se formulen contra los acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
- j) Aprobar la disolución o transformación de la Junta de Compensación.
- k) Cuantas otras facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

TÍTULO II

Relativo a los miembros de la Junta de Compensación

Art. 8. *Composición de la Junta.*—La Junta quedará integrada, según establece el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística, por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que hayan aceptado el sistema bien por pertenecer los terrenos físicamente al sector o proceder de sistemas generales adscritos al mismo por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o Unidad de Actuación y por la empresa urbanizadora, en su caso.

Art. 9. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores los propietarios que promuevan la iniciativa mediante la presentación de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación y del Proyecto de Urbanización y que representan, al menos, el 50 por 100 de la superficie comprendida en su ámbito territorial, conforme a lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 10. *Otros miembros o propietarios.*—1. Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Para esta incorporación deberán solicitarlo en el plazo referido mediante escrito, acompañado de la necesaria documentación acreditativa de la titularidad de sus terrenos, ante la Administración actuante.

Podrán incorporarse también las empresas promotoras que deban participar en la ejecución.

Los propietarios que no suscriban la escritura de constitución de la Junta de Compensación habrán de incorporarse mediante la correspondiente escritura de adhesión, dentro del plazo máximo de un mes a contar de la fecha de constitución.

2. En caso de que algún propietario no llevará a efecto su incorporación, dará lugar a la expropiación forzosa de los bienes y derechos de que fuera titular en el ámbito del Sector 104 a favor de la Junta de Compensación, de acuerdo con la normativa aplicable.

Art. 11. *Aportaciones iniciales de los miembros.*—Todos los miembros, tanto constituyentes como posibles adheridos posteriores, deberán ingresar en la Junta las aportaciones que les correspondan por los gastos previos a la constitución, debidamente actualizados, que se hayan devengado y, en su caso, atendidos por los promotores (Comisión Gestora) y que así se ratifiquen por los órganos de gobierno de la Junta, sin que puedan ser proporcionalmente más gravosas para unos titulares que para otros.

En el caso de avales o garantías que pudieran haberse constituido también previamente a cargo de los promotores, estos deberán ser sustituidos en los mismos por la Junta de Compensación.

Art. 12. *Otras reglas.*—1. Los cotitulares de una finca o derecho incorporados a la Junta de Compensación designarán a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de aquella, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el órgano de gestión no designaren tal representante, lo nombrará de entre ellos la

Administración actuante. Si bien podrán asistir, con voz y sin voto, a las sesiones de la Asamblea General el resto de los cotitulares.

No obstante lo anterior, mediante acuerdo expreso al respecto de la Asamblea General, se podrá acordar que los distintos titulares o cohederos de una finca o derecho en proindiviso por cuotas puedan incorporarse a la Junta de Compensación en función y representación de su propia cuota parte en el proindiviso o herencia. En este caso, se tendrá al titular incorporado como miembro independiente de la Junta, con una cuota en derechos y deberes en la misma que será la aplicación de su cuota parte al porcentaje de la finca en proindiviso que participaba; esto es la aplicación de ambas cuotas (ejemplo: un copropietario o heredero con una cuota parte del 20 por 100 de un finca en proindiviso de 10.000 metros cuadrados que representa esta última un porcentaje del 5 por 100 en la Junta. El copropietario sería miembro en la Junta con una propiedad equivalente a 2.000 metros cuadrados y un porcentaje en los derechos y obligaciones correspondientes de la Junta del $20 \text{ por } 100 \times 5 \times 100 = 1 \text{ por } 100$). En este caso, la copropiedad o herencia se entenderá dividida en superficies y cuotas ideales de cada propietario cotitular o heredero, representando cada uno de ellos su propia cuota en la Junta de forma independiente y, por consiguiente, cada uno responderá de su propia cuota en las obligaciones (derramas o pagos a la Junta, con las consecuencias de impago apremio o expropiación de su propia cuota parte) y derechos (adjudicaciones de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación).

2. Si alguna finca perteneciente en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho de naturaleza real limitativo sobre la misma a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que le corresponda.

3. Cuando las fincas afectadas pertenezcan a menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, la propiedad estará representada en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de aquellos.

Art. 13. *Incorporación de empresas urbanizadoras.*—1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2. Para valorar la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación (base séptima).

3. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, siendo instrumentada en el acuerdo de constitución, o bien, posteriormente, en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea General, la asunción por la empresa o empresas de los compromisos al respecto y la adopción de acuerdo con el quórum establecido en el artículo 23.3 de estos Estatutos.

4. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona.

5. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan no se verán afectados en su cuota de participación por tal incorporación.

6. Las empresas urbanizadoras que se incorporen deben garantizar su gestión en la forma y cuantía que se determine por la Junta.

Art. 14. *Cuotas de participación.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación participarán en sus obligaciones y derechos, tanto iniciales como resultantes, de forma proporcional a la cuota que a cada uno le corresponda, determinada de acuerdo con estos Estatutos y las Bases de Actuación sin que pueda establecerse otro criterio de diferenciación económica entre ellos.

2. La cuota de participación de los miembros de la Junta se calculará inicialmente de acuerdo con la superficie de las fincas aportadas.

Art. 15. *Derechos de los miembros.*—Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las parcelas de su propiedad o las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Junta General, con las limitaciones derivadas de la afección de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y de los actos de disposición o administración efectuados por la Junta en el ejercicio de sus facultades fiduciarias y, en general, con las limitaciones establecidas en las Leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de esa Junta.
- b) Asistir a las Juntas por sí o por representante e intervenir en la adopción de acuerdos, emitiendo su voto proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- c) Ser elector y candidato para los órganos de gobierno.

- d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de sus parcelas o cuotas respectivas, en los términos y condiciones de estos Estatutos, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunicativas del vendedor. Con la obligación de ambos de notificar la compraventa llevada a efecto respondiente ambas partes, vendedor y comprador, solidariamente, de las cuotas ante la Junta en caso de falta de notificación formal.
- e) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de las parcelas que le sean adjudicadas en el proyecto de reparcelación y percibir compensaciones económicas en su caso.
- f) La valoración de los respectivos terrenos aportados en el ámbito de actuación se realizará conforme a lo previsto en las Bases de Actuación.
- g) Si existiera alguna carga real se trasladará a la finca en que sea atribuida al propietario cuya propiedad soporte dicha carga. Si no se declarase fidedignamente algún cargo o gravamen existente por el propietario respectivo, este deberá soportar los posibles perjuicios resultantes, pudiendo deducirse su importe del valor de las fincas que le correspondan en la compensación. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 109371997, de 4 de julio, sobre inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística en el Registro de la Propiedad.
- h) 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.
- i) Participar en el patrimonio resultante de la liquidación en proporción a sus respectivas cuotas.
- j) Conocer las actuaciones de los órganos de gobierno de la Junta mediante los informes y cuentas rendidos por estos ante las Juntas Generales.
- k) Cuantos otros les correspondan por estos Estatutos, sus Bases o la legislación.

Art. 16. *Obligaciones de los miembros.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento y de la normativa urbanística vigente.
- b) Entregar al órgano de administración de la Junta de Compensación en el momento de su incorporación de documentos acreditativos de su titularidad. Si los terrenos estuvieran gravados, deberá acompañarse relación de los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. Igualmente, deberá notificar a la Junta la posible existencia de derechos de arrendamiento, cualquier otro derecho personal o situaciones de precario, indicando el nombre del titular y su domicilio. Asimismo, a entregar u otorgar cualquier otro documento necesario para que la Junta pueda desarrollar sus fines cuando fuera requerido para ello.
- c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- d) Determinar un domicilio a efectos de notificaciones y notificar a la Junta las variaciones que se produzcan, reputándose bien practicada cualquier comunicación que se dirija al domicilio declarado por el miembro.
- e) Satisfacer y responder puntualmente de las cantidades y garantías prestadas que sean necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
- f) Aquellos propietarios que no satisfagan los pagos que corresponden a la Junta de Compensación en los plazos indicados, podrán ser requeridos por vía jurisdiccional ordinaria, por vía de apremio o expropiación, como dispone la Ley. Para la regularización de los pagos atrasados deberán abonar, además, los gastos ordinarios y un interés equivalente al legal del dinero vigente en cada momento, más 1 punto, interés que tendrá los mismos efectos jurídicos que el principal de las cuotas. Con independencia de lo anterior al miembro en situación de morosidad, le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 42 posterior.
- g) Poner a disposición de la Junta de Compensación sus terrenos y permitir su ocupación para la ejecución de las obras de urbanización, cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o el desarrollo de cualquier trabajo para los fines de la Junta.
- h) Regularizar, si fuese necesario, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos que se acuerden para ello.

- i) Los miembros de la entidad urbanística podrán enajenar sus terrenos o derechos en la misma, pero deberán notificar en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del futuro adquirente y las condiciones de la transmisión a los efectos de su necesaria constancia, asimismo, en caso de realizar actos de gravamen sobre los mismos bienes. En las escrituras que se otorguen para estas enajenaciones o gravámenes se hará constar la existencia de la Junta de Compensación y que el terreno está al corriente del pago de sus obligaciones con la misma, probándolo mediante la incorporación a la escritura de certificado en este sentido del secretario, con el visto bueno del presidente. En caso contrario, tanto el vendedor como el comprador responderán solidariamente de todas las obligaciones pendientes.
- j) Prestar garantías en proporción a su cuota para respaldar la actuación de la Junta en caso de que una entidad financiera así lo requiera.
- k) Abstenerse de promover acciones judiciales que impidan el desarrollo del planeamiento urbanístico (antiguos interdictos de retener o recobrar la posesión) ante las actuaciones de la Junta de Compensación o de las empresas contratadas para realizarlas, siempre que su actuación sea conforme a derecho y en aras de la ejecución del planeamiento.
- l) El incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones o de otras asimilables será causa de legitimación a favor de la Junta de Compensación para instar de la Administración actuante la vía de apremio o la expropiación de los terrenos y cualquier tipo de derecho, según las circunstancias existentes en cada caso, y teniendo en cuenta lo señalado en estos Estatutos.

2. Cualquier posible transmisión íter vivos, mortis causa o incluso por derecho de reversión de la propiedad de los bienes titularidad de los miembros de la Junta, implicará automáticamente la subrogación de los adquirentes en todos los derechos y obligaciones del transmitente. Estas operaciones no influirán en las tramitaciones y gestiones de la Junta, salvo imponderable legal.

En defecto de la notificación señalada en el apartado i) anterior, los adquirentes deberán acreditar su condición, mediante documento público adecuado debidamente inscrito, en su caso, en el Registro de la Propiedad, ante el órgano de administración de la Junta, siguiéndose, en otro caso, las actuaciones con el anterior propietario en tanto en cuanto no se notifique la transmisión a la Junta de Compensación y a la Administración actuante.

Art. 17. *Responsabilidad y sanciones a los miembros.*—1. Los posibles incumplimientos de los miembros de esta Junta de Compensación producirán responsabilidades y posibles sanciones que se regularán por estos Estatutos y por lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y subsidiariamente por lo previsto en los artículos 181, 182 y 183 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como la normativa que en su momento pudiera ser de aplicación.

2. Caso de aplicarse el procedimiento de expropiación o apremio será el establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística para actuaciones aisladas. En todo caso, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio y, en su caso, al de apremio.

TÍTULO III

Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación

Art. 18. *Órganos.*—Los órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación, cada uno en el ámbito de sus facultades, son la Asamblea General, el Consejo Rector, el presidente, el secretario y el gerente, en su caso.

Capítulo 1

De la Asamblea General

Art. 19. *Asamblea General.*—1. La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta. Será presidida por el presidente del Consejo Rector o, en su defecto, por el miembro del Consejo que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los que integran el Consejo y estuviera presente en la Asamblea, actuando de secretario el del Consejo, y estará formada por las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta.

Asimismo, podrá asistir el representante del Ayuntamiento ante el órgano rector, que con su carácter tutelar solo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que, en su caso, le corresponda al Ayuntamiento como titular aportante de terrenos y derechos.

2. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias, y en ellas se tratarán los asuntos que figuren en el orden del día.

3. En sesión ordinaria se reunirá dos veces al año, una en cada semestre, la primera para censurar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior, y la segunda para conocer y aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente.

4. Las restantes Asambleas que se celebren para tratar asuntos sobre materias diferentes tendrán el carácter de extraordinarias.

5. Las designaciones de los miembros del Consejo Rector podrán efectuarse en cualquiera de las sesiones de la Asamblea ordinaria o extraordinaria.

Art. 20. Facultades de la Asamblea.—La Asamblea, como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta. A título meramente enunciativo se enumeran las siguientes facultades:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, entre ellos, del presidente de dicho Consejo Rector y del secretario del mismo conforme a lo dispuesto posteriormente.
- b) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria anual y del estado de cuentas del ejercicio anterior.
- c) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento y el señalamiento y rectificación de cuotas de participación.
- d) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del Consejo Rector.
- e) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorizar su formalización.
- f) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- g) Acordar la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras y adjudicación a las mismas de las obras de urbanización.
- h) Resolver sobre la adjudicación de las obras de urbanización.
- i) Aprobar las cuotas de participación definitivas y el Proyecto de Reparcelación, con carácter previo a la tramitación prevista en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para su posterior elevación al Ayuntamiento.
- j) Acordar ampliar las actividades de la Junta a la edificación de solares resultantes.
- k) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las bases.
- l) Delegar expresamente en el Consejo Rector las facultades reconocidas a favor de la Asamblea, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos.
- m) Acordar la disolución o transformación de la Junta.
- n) Autorizar créditos extraordinarios y acordar las correspondientes derramas, debidos a gastos extraordinarios.
- ñ) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

Art. 21. *Convocatoria de las Asambleas.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el presidente o por acuerdo del Consejo Rector mediante carta remitida por correo certificado, fax, burofax o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, al domicilio que cada miembro tenga registrado en la Secretaría, con una antelación de cinco días naturales, como mínimo, al señalado para la reunión.

2. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse esta con un intervalo de una hora. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo en el caso previsto en el apartado 4 del artículo siguiente.

3. Las Asambleas extraordinarias podrán también reunirse a requerimiento de miembros que representen, al menos, el 25 por 100 del total de las cuotas de participación en la Junta. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificado dirigida al

presidente del Consejo Rector detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La carta de convocatoria deberá ser cursada por el presidente en el plazo de diez días desde la fecha en que fuera requerido a tal efecto.

4. En la convocatoria de las Asambleas Generales ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros los documentos elaborados por el Consejo Rector correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

Art. 22. *Constitución de la Asamblea.*—1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que representen más del 50 por 100 del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2. En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sean las cuotas de participación representadas por los asistentes.

3. Antes de entrar en el examen del orden del día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación (propia o ajena) que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación asistentes.

4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros incorporados a la Junta, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General extraordinaria, quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria.

Art. 23. *Adopción de acuerdos.*—1. El presidente del Consejo Rector o, en su defecto, el miembro del Consejo que sea titular o represente la mayor cuota de participación presente en la reunión, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdos si procede.

Actuará como secretario el que lo sea del Consejo Rector o la persona que expresamente se designe al efecto.

2. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas. Se exceptúan la aprobación del Proyecto de Reparcelación, la modificación de Bases y Estatutos, la incorporación de empresas urbanizadoras, los actos de enajenación y gravamen de terrenos y la disolución de la Junta de Compensación, que requerirán el voto favorable de la mayoría de sus miembros que a su vez representa las dos terceras partes de las cuotas de participación.

3. Con carácter excepcional, en el caso de que se proceda someter a votación algún acuerdo que consista en contratar, en el ámbito civil, algún tipo de obra o servicio con algún miembro de la Asamblea o con persona física o jurídica con el que tenga relación de parentesco, hasta el segundo grado colateral en el primer caso o sea accionista, tenga relación laboral o pertenezca al órgano de Administración en el segundo, el miembro en cuestión se abstendrá de emitir votación en el caso concreto.

4. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General que serán inmediatamente ejecutivos. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Art. 24. *Asistencia a la Asamblea.*—Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al presidente de la Junta, fax, burofax o cualquier otro medio que deje constancia de su recepción ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera.

La representación de las sociedades o entidades dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quien legalmente las represente.

Art. 25. *Actas y certificaciones.*—1. De las reuniones de la Asamblea General, el secretario levantará acta con el visto bueno del presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, se firmarán por el presidente y por el secretario y se llevarán al libro correspondiente, que podrá ser de hojas móviles. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se podrá proceder a la designación de un interventor, quien, con el visto bueno del presidente, aprobará el acta redactada por el secretario en el plazo de veinte días, haciendo constar que el texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea, o se aprobará en la siguiente reunión de la Asamblea.

Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de quince días desde su aprobación por la Asamblea o, en su caso, por los interventores.

2. Cualquier miembro de la Junta podrá solicitar certificaciones del libro de actas, que serán expedidas por el secretario con el visto bueno del presidente.

Capítulo 2

Art. 26. *Composición y carácter del Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la entidad.

2. El Consejo estará compuesto por un número de miembros que podrá ser de tres a cinco, a decisión de la Asamblea, de entre los cuales se designará al presidente.

El presidente y los vocales serán nombrados por la Asamblea General, designando nominalmente a personas físicas. Para ser nombrado vocal del Consejo Rector no se precisa ser miembro de la Junta de Compensación. La representación en el Consejo podrá delegarse a otro miembro del Consejo Rector de forma escrita y para cada sesión.

3. La titularidad de un tercio de la totalidad de las cuotas de participación, dará derecho a la designación de un miembro del Consejo Rector. Los miembros de la Junta podrán agruparse hasta alcanzar dicho porcentaje, con la indicada finalidad. En caso de no alcanzar la totalidad de las cuotas necesarias para un miembro la elección de este se llevará a efecto por mayoría entre las cuotas que no hubieran participado en las otras elecciones.

4. La elección del presidente se efectuará por mayoría simple de la Asamblea General entre los miembros designados del Consejo Rector.

5. El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En defecto de acuerdo expreso, el vocal de más edad sustituirá al presidente y el de menos al secretario.

6. Los miembros del Consejo podrán ser remunerados por acuerdo de la Asamblea General, la cual determinará la cuantía. Estando delegado la distribución en el Consejo Rector y pudiendo ser desigual entre sus miembros en función de su dedicación y tareas encomendadas.

7. El representante del Ayuntamiento ante el Consejo Rector será el nombrado por este en el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos, o el que pudiera designar posteriormente en su sustitución. En su carácter tutelar podrá asistir con voz pero sin voto a todas las sesiones del Consejo Rector, siendo convocado en la misma forma que los miembros de dicho Consejo Rector.

Art. 27. *Duración del cargo de consejero.*—1. La duración de los cargos de presidente y consejero será ilimitada, salvo que fuesen removidos por la Asamblea General, renunciasen voluntariamente al cargo, o quedaren incapacitados por cualquier causa.

2. En caso de remoción, renuncia, fallecimiento o incapacitación de un consejero, su puesto podrá ser provisionalmente cubierto por designación del propio Consejo Rector, entre uno de los miembros de la Junta de Compensación, hasta que se reúna la siguiente Asamblea General. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir a otra persona, conforme a lo establecido en estos Estatutos.

3. Si el consejero cesado, en cualquiera de los supuestos previstos en los apartados anteriores, o fallecido fuera el presidente la Asamblea deberá efectuar su designación.

Art. 28. *Facultades del Consejo.*—1. La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el presidente de dicho órgano.

2. A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos: representar a la Junta de Compensación en juicio o fuera de él; convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias; llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación; reajustar las cuotas de participación provisionales atribuidas en el acto de constitución o de adhesión a la Junta de Compensación, así como las definitivas cuando se produzcan transmisiones de terrenos que alteren dichas cuotas; contratar y despedir al personal de la Junta; preparar y presentar a la Asamblea General las cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente; establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación, conforme a los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General, y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos perti-

mentes, incluso recaudando las correspondientes cuotas de urbanización por la vía de apremio, por delegación del Ayuntamiento, por todos sus trámites o inicial el expediente expropiatorio a su libre arbitrio; hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, en bancos públicos o privados, instituciones financieras de cualquier clase o titularidad, nacionales o extranjeros, instar y seguir por todos sus trámites la expropiación de toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas, convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositarlo en la Caja de Depósitos; representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades organismos urbanísticos estatales, autónomos y locales, empresas y particulares, y ante juzgados y tribunales, organismos y corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y reclamaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia; practicar requerimiento de toda clase, e interponer recursos judiciales o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución y su cumplimiento. De modo especial podrá, en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y consignaciones, dar y cancela fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles e inmuebles en pago o por cobro de deudas, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos considere precisos.

Estará también facultado de manera especial para acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación y para contratar toda clase de estudios, informes y proyectos.

Art. 29. Reuniones del Consejo.—1. Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta mediante convocatoria del presidente con, al menos, tres días hábiles de antelación, a su iniciativa o a petición de dos de sus miembros. La convocatoria deberá notificarse a los miembros del Consejo de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día.

Se entenderá también válidamente convocado el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

2. El Consejo solo estará válidamente constituido cuando concurren tres de sus miembros. La asistencia al Consejo se realizará personalmente o mediante delegación escrita para cada sesión en otro miembro del Consejo.

3. Cada consejero tiene derecho a un voto, salvo en caso de representación.

4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

5. Con carácter excepcional, en el caso de que se proceda someta a votación algún acuerdo que consista en contratar, en el ámbito civil, algún tipo de obra o servicio, con algún miembro del Consejo o con persona física o jurídica con el que tenga relación de parentesco, hasta el segundo grado colateral en el primer caso o sea accionista, tenga relación laboral o pertenezca al órgano de Administración en el segundo, el miembro en cuestión se abstendrá de emitir votación en el caso concreto.

Art. 30. Actas del Consejo.—1. Los acuerdos de cada reunión del Consejo se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, y se recogerán en el libro de actas por el secretario, con el visto bueno del presidente.

2. Igualmente, con el visto bueno del presidente o quien haga sus veces, el secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la Junta en el plazo de quince días.

3. De los acuerdos del Consejo se dará cuenta a la primera Asamblea que se convoque.

Art. 31. Nombramiento y funciones del presidente.—El presidente nombrado conforme a lo dispuesto en el artículo 26 anterior, tendrá las siguientes funciones:

- Representar, en general, a la Junta de Compensación, y convocar, fijar el orden del día, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.
- Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- Cuantas funciones le sean delegadas por la Asamblea o por el Consejo Rector.

Art. 32. *Nombramiento del secretario.*—1. El secretario será designado por acuerdo de la Asamblea General adoptado en la sesión constituyente entre los miembros del Consejo Rector, con la duración correspondiente al cargo de consejero conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de estos Estatutos.

2. También podrá ser designado, de la misma forma indicada en el párrafo anterior, como secretario una persona física, en nombre propio o en representación de una persona jurídica, ajena a la Junta por el período de tiempo que se determine, que podrá ser indefinido. En este caso, el secretario tendrá voz pero no voto, y el cargo será remunerado en la cuantía que determine el Consejo Rector.

Art. 33. *Funciones del secretario:*

- a) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiendo su contenido al libro de acta correspondiente y notificar los acuerdos de los órganos colegiados de la Junta.
- b) Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.
- c) Desempeñar las funciones administrativas que le sean encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- d) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas otras sean inherentes a su cargo.

Capítulo 3

Art. 34. *Nombramiento del gerente.*—El Consejo Rector podrá nombrar un gerente, persona física o jurídica (en este último caso será preciso determinar un representante permanente persona física), bien sea miembro o no del Consejo, con las facultades y remuneración que se estimen convenientes. Podrá ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo. El cargo de gerente será retribuido en la cuantía que determine el Consejo Rector, quien también establecerá la duración del cargo, que puede ser indefinido.

Art. 35. *Funciones del gerente:*

- a) Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, con voz, pero sin voto en el Consejo si no ostenta la condición de miembro titular.
- c) Representar a la Junta de Compensación a efectos administrativos, sin perjuicio de las facultades que expresamente le delegue el Consejo Rector.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
- e) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General por el Consejo Rector.
- f) Podrá ostentar la de la delegación de todas las facultades del Consejo Rector, salvo las indelegables.

Capítulo 4

Asamblea General constituyente

Art. 36. *Requisitos.*—La Administración actuante deberá aprobar definitivamente estos Estatutos y las Bases de Actuación presentadas por los promotores propietarios de una superficie superior al 50 por 100 de la actuación. Una vez se publique el acuerdo correspondiente a esta aprobación deberá constituirse formalmente la Junta de Compensación mediante la celebración de Asamblea General constituyente, de acuerdo con lo regulado en el artículo siguiente.

Art. 37. *Formalización.*—1. En el plazo de un mes desde la publicación referida en el artículo anterior los promotores convocarán a los restantes miembros constituyentes de la Junta, así como a otros adheridos si existieran, para constituir la Junta de Compensación mediante la celebración de Asamblea General constituyente y otorgamiento de su escritura pública.

2. La celebración y acuerdos de la Asamblea General constituyente se someterá a lo previsto en estos Estatutos. A esos efectos los promotores aportarán una propuesta de acuerdos y designando presidente y secretario provisionales para esa Junta.

3. En esta sesión quedará constituida la Junta de Compensación integrada por los propietarios promotores de la actuación y por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de Actuación, ya tengan carácter demencial o patrimonial, así como por otros posibles propietarios si así lo hubieran manifestado según lo previsto en estos Estatutos y en la legislación aplicable.

4. El acta de esta Asamblea General constituyente se reflejará en la escritura pública de constitución y deberá incluir el acuerdo de aprobación definitiva referido en el artículo anterior, lo previsto en el artículo 163.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como la relación de asistentes presentes o representados y los resultados en la adopción de acuerdos.

5. Los titulares que hayan solicitado su incorporación a la Junta pero no hayan comparecido al otorgamiento de la escritura pública de constitución de la misma, podrán formalizar su adhesión mediante escritura pública en el plazo máximo de un mes desde el acto de constitución de esta, adhesión que deberá notificarse dentro del mismo plazo a la Junta de Compensación de forma fehaciente.

6. Se trasladará a la Administración actuante una copia autorizada de esta escritura de constitución para que adopte acuerdo aprobatorio de la misma y posteriormente la Junta pueda solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 38. *Efectos inmediatos de la constitución.*—1. Una vez constituida la Junta de Compensación, de acuerdo con el artículo anterior, comenzará sus actividades de forma habitual procediendo el Consejo Rector o el gerente, en su caso, a las necesarias gestiones administrativas, mercantiles y fiscales que permitan el efectivo inicio de su actividad, como son el traslado de la escritura a la Administración actuante, la solicitud de número de identificación fiscal o de nota marginal de afección en el Registro de la Propiedad.

2. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Actuación quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones y objetivos de esta entidad urbanística, de acuerdo con los artículos 168 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y estos Estatutos.

TÍTULO IV

Actividad económica

Art. 39. *Obligaciones económicas de la Junta de Compensación.*—1. La Junta es directamente responsable frente a la Administración actuante de la urbanización de la Unidad de Actuación, de acuerdo con el artículo 182 del Reglamento de Gestión Urbanística. En consecuencia deberá atender las obligaciones económicas correspondientes al cumplimiento de sus objetivos urbanísticos, tal como se concretan en los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

2. Las previsiones económicas de la Junta deberán reflejarse en los presupuestos aprobados en Junta General.

3. Como gastos que debe afrontar la Junta podrán incluirse:

- a) Ejecución de las obras de urbanización necesarias según los proyectos aprobados por la Administración incluyendo honorarios, impuestos y demás gastos.
- b) Costes de la expropiación de bienes y derechos de propietarios no incorporados a la Junta o de los miembros de esta que incumplan sus obligaciones.
- c) Demolición de las edificaciones, instalaciones, obras y similares que sean incompatibles con la nueva ordenación urbanísticas.
- d) Costes profesionales debidos a los procedimientos de planeamiento y gestión urbanística.
- e) Gastos de gestión, de administración o corrientes que sean necesarios para la actividad de la Junta de Compensación hasta su liquidación.
- f) Mantenimiento de las obras de urbanización que deban entregarse a la Administración actuante hasta su recepción por esta.
- g) Costes afrontados o comprometidos por los promotores de la actuación previamente a la constitución de la Junta de Compensación.
- h) Costes fiscales preceptivos.
- i) Cualquier otro que sea necesarios para el cumplimiento de sus objetivos o que la Junta General decida realizar para su mejor cumplimiento.

4. La Junta de Compensación deberá constituir la garantía exigible por los órganos urbanísticos, que aseguren el cumplimiento de las obligaciones contraídas por esta.

Art. 40. *Ingresos de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación ordenará adecuadamente sus provisiones de ingresos a efectos de mejor afrontar sus obligaciones de pago. Sin perjuicio de otras posibles fuentes de ingresos y financiación, se preveén expresamente las siguientes:

- a) Aportaciones económicas de sus miembros, tanto con carácter regular como extraordinario.
- b) Cobro mediante expropiación a los miembros incumplidores de sus obligaciones con la Junta.
- c) Posibles aportaciones de los miembros en derechos de aprovechamiento para el pago de sus deudas con la Junta.
- d) Financiación externa de todo tipo, incluso con la garantía hipotecaria.
- e) Rendimientos del patrimonio propio de la Junta.
- f) Aportaciones de nuevos miembros que se incorporen.
- g) Ayudas, subvenciones o similares que pudieran obtenerse en su caso.

Los órganos de gobierno y administración decidirán en caso necesario los criterios de prioridad para recurrir a las distintas vías de ingresos existentes.

2. Con independencia de los ingresos que le corresponda obtener a la propia Junta, sus miembros podrán acordar pactos particulares entre ellos o con la empresa urbanizadora incorporada a efectos de resolver las obligaciones económicas que les correspondan frente a la misma o por medio de cualquier acuerdo legal, incluso la permuta o cesión de los derechos resultantes de la compensación. Estos acuerdos deberán documentarse adecuadamente ante la Junta para que sean recogidos en el Proyecto de Reparcelación.

Art. 41. *Aportaciones de los miembros.*—1. La cuantía de las aportaciones económicas que correspondan a los miembros según sus cuotas, se determinará en los presupuestos aprobados por la Asamblea General, así como las formas de pago aplicables.

2. La Asamblea General podrá exigir garantías adicionales de pago a los miembros por las aportaciones que les correspondan y que serán preferentemente mediante instrumentos de cobro ejecutivos.

3. El Consejo Rector podrá instar a los miembros para el pago de las cantidades que corresponda. Si transcurriera el plazo de un mes desde esa notificación sin efectuarse el pago, se entenderá en mora devengándose un interés desde el vencimiento de la obligación de pago de la cuota correspondiente equivalente al fijado como interés legal vigente en cada momento más un punto, interés que tendrá los mismos efectos jurídicos que el principal de las cuotas.

Art. 42. *Impago de los miembros.*—1. Transcurrido otro mes como prórroga, tras la notificación de pago regulada en el artículo anterior, el Consejo Rector podrá instar, de acuerdo con el artículo 181.2 y 3 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Administración actuante el cobro vía apremio administrativo o bien la expropiación procedente, en ambos casos se incrementará la deuda con los intereses y todos los gastos que se originen. A estos efectos se entenderá que tiene eficacia ejecutiva la certificación expedida por el Consejo Rector de la Junta de acuerdo con estos Estatutos.

2. Alternativamente a lo señalado en los puntos anteriores el Consejo Rector podrá optar por la vía judicial para el cobro de las cantidades pendientes si, por estar debidamente garantizadas, se entendiera más eficaz esta vía.

3. Al miembro en situación de mora se le aplicará, con carácter automático y sin previa comunicación alguna, la sanción consistente en que no pueda ejercitar sus derechos de voto en cualquier asamblea en tanto en cuanto permanezca en dicha situación de mora.

Art. 43. *Afección registral de las fincas resultantes.*—Mediante el Proyecto de Reparcelación se definirá la carga económica que corresponda a cada parcela resultante de dicho Proyecto de Reparcelación para atender los gastos de la Junta y sin perjuicio de las liquidaciones o modificaciones finales que procedan. Estas cargas económicas gravarán con carácter real dichas fincas como garantía para su pago completo y de las cantidades que pudieran estar pendientes en caso de mora.

La Junta de Compensación interesará del órgano urbanístico de control que inste al Registrador de la Propiedad la práctica de los asientos de afección registral correspondientes.

TÍTULO V

Recursos jurídicos y disolución

Capítulo 1

Régimen de recursos

Art. 44. *Recursos*.—1. Los miembros de la Junta podrán impugnar los acuerdos de la Junta General mediante la interposición del recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento, de conformidad al artículo 108.3.g) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Contra el acuerdo de la Asamblea General por el que se apruebe el Proyecto de Reparcelación, los miembros disconformes o que no hayan asistido a dicha Asamblea, dispondrán de un plazo máximo de un mes, desde la recepción de la notificación del acuerdo, para presentar escritos de alegaciones ante la Administración actuante para su resolución por la misma, sin perjuicio de los recursos que posteriormente procedan. Recursos que no suspenderán la tramitación del Proyecto de Reparcelación.

3. Los acuerdos del Consejo Rector también podrán ser objeto del recurso ante el Ayuntamiento. No obstante, previamente a la presentación del recurso ante el Ayuntamiento podrán impugnar esos acuerdos del Consejo Rector ante la Asamblea General en el plazo de quince días desde que se les notifiquen o se den por enterados, Asamblea que será inmediatamente convocada por el Consejo Rector; en este caso, el plazo de un mes para la presentación del recurso ordinario ante la Administración actuante se abrirá tras recibirse contestación o en caso contrario, al finalizar un plazo de dos meses desde su presentación ante la Asamblea General por entenderlo desestimado.

Art. 45. *Otras reglas*.—Solamente podrán interponer los recursos antes señalados aquellos miembros que hubiesen manifestado su oposición por sí o en representación al acuerdo susceptible de recurso en la sesión en que se hubiere adoptado o ratificado.

Art. 46. *Acciones judiciales*.—Ningún miembro de la Junta de Compensación podrá promover acciones judiciales que impidan el desarrollo del planeamiento urbanístico (antiguos interdictos o acción judicial para retener o recobrar la posesión) frente a las actuaciones de la Junta de Compensación disponiendo de los bienes sobre los que actúa como fiduciaria. Estas acciones tampoco podrán oponerse frente a la Administración actuante o a la empresa urbanizadora o contratadas por la Junta siempre que su actuación sea conforme a derecho y en aras de la ejecución del planeamiento.

Art. 47. *Fuero*.—A los efectos que procedan los miembros de la Junta de Compensación se someten a los jueces y tribunales de Alcalá de Henares con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Capítulo 2

Disolución de la Junta de Compensación

Art. 48. *Procedimiento para la disolución*.—1. La Junta de Compensación deberá disolverse una vez que se acredite el cumplimiento de los objetivos y obligaciones urbanísticas.

2. Se adoptará acuerdo de disolución en Junta General, que se comunicará adecuadamente a la Administración actuante.

3. El acuerdo de disolución podrá disponer la distribución del patrimonio común restante entre los miembros de forma proporcional a sus cuotas y con base en los presupuestos aprobados con la intervención de los censores de cuentas designados, pero con la debida reserva por las posibles obligaciones pendientes.

4. La Administración actuante tramitará la disolución dictando el acuerdo aprobatorio de la misma con lo que se iniciará la liquidación de la Junta de Compensación.

5. También podrá, como procedimiento alternativo a la disolución, transformarse en Entidad Urbanística de Conservación.

Art. 49. *Proceso de liquidación*.—1. El proceso de liquidación o transformación se gestionará por los liquidadores nombrados en el acuerdo de disolución o, en su defecto, por el presidente de la Junta como liquidadores asistidos por el secretario.

2. La Junta mantendrá su personalidad jurídica hasta la definitiva extinción, o transformación pero deberá añadir a su denominación a todos los efectos el término “en liquidación”.

3. Los liquidadores se atenderán a estos Estatutos a todos los efectos y convocarán la Junta General cuando sea necesario, que podrá, en todo caso, nombrar a otros liquidadores.

Art. 50. *Función de los liquidadores.*—1. Deberán llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para satisfacer las posibles obligaciones y derechos pendientes, a la mayor similitud de la responsabilidad de los liquidadores prevista en la legislación mercantil.

2. Una vez satisfechos los posibles acreedores o consignado el importe de sus créditos, el activo finalmente resultante podrá repartirse entre los miembros en proporción a sus cuotas pero, asimismo, y en la misma proporción sufrirán las pérdidas correspondientes en el caso de que el activo común no bastare para satisfacer las obligaciones pendientes.

3. En el caso de transformación se llevará a efecto todas las actuaciones precisas para dicha transformación en Entidad de Conservación.

Art. 51. *Extinción de la Junta de Compensación.*—Los liquidadores elaborarán el balance de liquidación final con la intervención, en su caso, del último censor de cuantas nombrado. Aprobado este balance por la Junta General y otorgada escritura pública de este último acuerdo se dará por extinguida la Junta de Compensación y la actuación de sus órganos de gobierno y administración. Finalmente los liquidadores realizarán cuantas actuaciones sean necesarias para el definitivo cese de la actividad de la Junta, como cancelación de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, baja fiscal, cierre de cuentas bancarias y cuantas otras sean necesarias.

Será condición para la extinción de la Junta de Compensación que se haya constituido la preceptiva Entidad Urbanística de Conservación en el caso que así fuera exigible.

En el caso de transformación en una Entidad de Conservación, la extinción de la Junta de Compensación será la consecuencia de la propia transformación, de la cual igualmente se dará cuenta al Registro de Entidades Colaboradoras y demás organismos e instituciones que sea preciso.

BASES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 104

Base primera. Ámbito territorial y finalidad

1. Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación del Sector 104 de Alcalá de Henares.

2. La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos en la Unidad de Ejecución y, en su caso, de los propietarios de suelo destinado a sistemas generales o redes públicas que hayan de hacer efectivo su derecho en el Sector, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales y los terrenos donde se localice el 10 por 100 del aprovechamiento unitario del área de reparto al Ayuntamiento, y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación.

Base segunda. Régimen legal y reglamentario aplicable

1. La compensación en el ámbito del Plan Parcial se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases de Actuación, y en lo no previsto en las mismas, por los preceptos contenidos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Real Decreto 1093/1997 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripciones en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en lo que fuere de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008, texto refundido de la Ley del Suelo (Estatal), y con carácter subsidiario el Real Decreto 3288/1978 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento supone su obligado cumplimiento por parte de sus propietarios y empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

3. Toda modificación de las presentes Bases exigirá que se apruebe en Asamblea General extraordinaria, con el voto favorable de miembros que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto legalmente.

Base tercera. Valoraciones de las fincas aportadas

1. Los derechos y deberes de los propietarios se determinan en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2. La cuota de participación de los asociados, propietarios de terrenos del Plan Parcial y, en su caso, de los sistemas generales exteriores adscritos, se establece en función de la superficie de las fincas de su pertenencia, en relación con la total de las fincas aportadas,

no computándose las fracciones de metro cuadrado. La determinación de las superficies se efectuará con arreglo a lo que resulte de los títulos de propiedad, prevaleciendo, en caso de discordancia entre estos y la realidad física, esta sobre aquellos.

3. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o de sus linderos, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial, y de no ser aplicable esta regla, la propiedad se conceptuará de litigiosa, asumiendo el Ayuntamiento la representación de estas titularidades a efectos de tramitación del expediente.

4. En el caso de proindiviso o herencias, mediante acuerdo expreso al respecto de la Asamblea General, se podrá acordar que los distintos titulares o coherederos de una finca o derecho en pro indiviso por cuotas puedan incorporarse a la Junta de Compensación en función y representación de su propia cuota parte en el pro indiviso o herencia. En este caso se tendrá al titular incorporado como miembro independiente de la Junta, con una cuota en derechos y deberes en la misma que será la aplicación de su cuota parte al porcentaje de la finca en pro indiviso que participaba; esto es la aplicación de ambas cuotas (por ejemplo, una de 10.000 metros cuadrados copropietario o heredero con una cuota parte del 20 por 100 de una finca en pro indiviso que representa esta última un porcentaje del 5 por 100 en la Junta. El copropietario sería miembro en la Junta con una propiedad equivalente a 2.000 metros cuadrados y un porcentaje en los derechos y obligaciones correspondientes de la Junta $20 \times 100 \times 5 \times 100 = 1$ por 100). En este caso, la copropiedad o herencia se entenderá dividida en superficies y cuotas ideales de cada propietario cotitular o heredero, representado cada uno de ellos su propia cuota en la Junta de forma independiente; y por consiguiente cada uno responderá de su propia cuota en las obligaciones (derramas o pagos a la Junta, con las consecuencias de impago, apremio o expropiación de su propia cuota parte) y derechos (adjudicaciones de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación).

Base cuarta. *Fincas a expropiar y su valoración*

1. La Junta de Compensación será beneficiaria de las expropiaciones que realice el Ayuntamiento respecto de las propiedades no incorporadas a la Junta o por incumplimiento por parte de los incorporados de sus obligaciones legales o estatutarias.

2. Las expropiaciones se ajustarán al procedimiento general establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, salvo que fuera urgente, en cuyo caso se estará a lo establecido en el artículo 108 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, pero los terrenos se valorarán con arreglo a los criterios establecidos por la legislación urbanística.

Base quinta. *Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse*

1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones, usos y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas no se considerarán como valores aportados a efectos de determinar la cuota de participación.

2. En el caso del Sector 104 no existen como edificaciones e instalaciones a demoler.

Por consiguiente, no se valorará ninguna edificación, obra plantación, instalación toda vez que no existen en el ámbito del Sector 104.

Base sexta. *Valoración de los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales*

1. Los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico se extinguirán en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, siendo valorados con arreglo a lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación del planeamiento que se ejecuta carecerán de derecho a indemnización por la Junta.

2. Las indemnizaciones por extinción de derechos de arrendamiento u otros derechos personales incompatibles con el planeamiento o su ejecución, tendrán el carácter de costes de urbanización.

3. Cuando se trate de derechos reales se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario del suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo del dominio; ello sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Compensación.

4. En el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con el planeamiento, los titulares de los primeros compartirán con el propietario el valor de la cuota atribuida a este; y los titulares de los segundos mantendrán la misma situación jurídica.

Base séptima. *Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras*

1. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se efectuará teniendo en cuenta el coste de los gastos de urbanización, que incluyen como elemento principal el proyecto de urbanización, o de las partidas del mismo que vayan a ejecutar en relación con el valor del suelo del sector a precio de mercado, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación de revisión de precios o de estabilización de costes, adaptándose el acuerdo aprobatorio de la incorporación por la Asamblea General.

2. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros propietarios en la medida en que así resulte de la cuota de participación asignada a la empresa. No obstante, los miembros propietarios que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan no se verán afectados en su cuota por dicha participación o incorporación.

Base octava. *Procedimientos para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación*

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta.

2. En otro caso y, en cualquier supuesto, la edificación, se harán por la empresa o empresas que determine el Consejo Rector, siguiendo el criterio establecido por la Asamblea General para la selección del contratista.

3. En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución se harán constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:

- a) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística 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, salvo que se acuerde su sustitución mediante aval o seguro de caución.
- e) El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

En todo caso, se habrá de tener en cuenta, respecto al contrato de ejecución de obras, lo dispuesto en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base novena. *Aportaciones de los miembros e incumplimientos*

1. Los órganos de gobierno de la Junta establecerán el régimen para la realización de las cuotas o aportaciones que correspondan a sus miembros con base en las previsiones del presupuesto tal como se refleja en los Estatutos. Estas aportaciones podrán ser en metálico o en aprovechamiento de acuerdo con la valoración recogida en estas Bases.

2. Los miembros tendrán preferencia para optar voluntariamente por la realización de esas cuotas en metálico según la cuantía que les corresponda. De no ejercer esta opción se entenderá establecido el pago en metálico antes señalado.

3. En los supuestos de impago o incumplimientos por cualquiera de los miembros, los órganos de gobierno de la Junta podrán, según prevén los Estatutos, instar de acuerdo con el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística bien la expropiación bien la vía de apremio administrativo o iniciar el ejercicio de las acciones civiles que procedan. Si el Ayuntamiento como Administración actuante no procediera en estos casos con la diligencia necesaria la Junta podrá reclamar los posibles perjuicios que pudieran ocasionarse por tal motivo.

4. Asimismo, en caso de retraso en el pago se aplicará un interés igual al interés legal vigente incrementado en un punto y que tendrá los mismos efectos jurídicos que el prin-

cial de las cuotas. Además el miembro en situación de morosidad no podrá ejercer su derecho al voto en la Asamblea General mientras permanezca en dicha situación morosa.

Base décima. *Expropiación incumplimiento de obligaciones*

1. Con independencia de las expropiaciones que procedan por falta de incorporación a la Junta, aquellas proceden, también, por incumplimiento de los miembros incorporados de sus obligaciones legales y estatutarias y en especial el impago de las cuotas ordinarias o extraordinarias.

2. Respecto del procedimiento expropiatorio, se estará a lo señalado en la base cuarta.

Base undécima. *Enajenación de terrenos por la Junta*

1. Con objeto de poder hacer frente a los gastos de urbanización, y en su condición de fiduciaria de los propietarios, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, o constituir gravámenes reales sobre ellos, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo o del precio.

2. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, minorándose, proporcionalmente, la cuota de participación de los restantes asociados.

Base duodécima. *Responsabilidad de la Junta de Compensación*

1. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros por el daño patrimonial que pudieran experimentar por la actuación de aquella.

Base decimotercera. *Afección real de los terrenos*

1. Los terrenos incorporados a la Junta quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de ejecución del Plan Parcial gastos de Urbanización en la proporción que corresponde, afección que quedará cancelada mediante certificación de la Junta acreditativa de haber quedado canceladas sus obligaciones para con ella, certificación que la Junta no podrá expedir, hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

Base decimocuarta. *Valoración de las fincas resultantes*

1. Toda la superficie que, con arreglo al Plan General, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación a los propietarios incorporados a la Junta, en el Proyecto de Reparcelación. Los terrenos libres de parcelas se adjudicarán adjunto con la superficie edificable de las mismas.

2. Los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán de acuerdo con el artículo 87 de la Ley 9/2001 de, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad Madrid:

- a) Los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados.
- b) En defecto de lo anterior, las parcelas se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, con aplicación, en su caso, de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias.

La valoración se hará en puntos, pero estos habrán de tasarse en euros, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que proceda por diferencias de adjudicación.

Base decimoquinta. *Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes*

1. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento en relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada y, en su caso, las empresas urbanizadoras, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes. El derecho de los miembros será el correspondiente a su cuota de participación.

2. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, se les adjudicarán fincas resultantes en proindiviso. Si bien el criterio general del Proyecto de Reparcelación será el evitar la adjudicación de fincas resultantes en proindiviso.

3. No se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los propietarios, por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto procurando, cuando sea posible, que este no rebase el 15 por 100 de los expresados derechos.

4. Si la cuantía del derecho de algún propietario no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

5. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los partícipes, atendiendo al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir "in natura".

6. Si fuere necesario para la ubicación de volúmenes, se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación un Estudio de Detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

7. No podrán adjudicarse como fincas independientes las superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

8. Se cumplirán expresamente los criterios establecidos en el artículo 87 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Base decimosexta. *Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas*

La distribución de beneficios y pérdidas resultantes de la actuación por la Junta de Compensación se hará teniendo en cuenta las respectivas cuotas de participación de sus miembros.

Base decimoséptima. *Proyecto de Reparcelación*

1. De acuerdo con los criterios establecidos en las bases, la Junta formulará un Proyecto de Reparcelación que contendrá las determinaciones siguientes:

- a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones y demás derechos que les afecten, el respectivo propietario y en su cuota de participación.
- b) Descripción de las fincas resultantes, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca resultante la finca origen 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 urbanístico que a cada finca resultante corresponde.
- c) Localización de los terrenos dotacionales de cesión obligatoria.
- d) Superficies o parcelas que la propia Junta de Compensación se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
- e) Compensaciones en metálico, si fueran procedentes por diferencias de adjudicación.
- f) Cuantía de la participación de cada una de las fincas resultantes adjudicadas en los costes de urbanización, a los que quedan aquellas gravadas con carga real.

2. El Proyecto de Reparcelación se someterá, previa audiencia de todos miembros de la Junta de Compensación por plazo de un mes, a la aprobación de la Asamblea General, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros. El Proyecto así aprobado se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No obstante, también podrá tramitarse por el procedimiento abreviado que establece el artículo 114 del citado cuerpo legal.

3. Una vez recaída la aprobación municipal o producida esta por silencio administrativo, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en este de la escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuesto por la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

4. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita. El propio acuerdo producirá la cesión de las fincas resultantes en que se haya localizado el derecho porcentual del Ayuntamiento al aprovechamiento del sector. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos al Ayuntamiento se formalizará con el Proyecto de Reparcelación que habrá de llevarse a efecto en escritura pública o documento administrativo.

Base decimoctava. *Momento de edificación de los terrenos. Licencias de construcción*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978) se podrán otorgar licencias de construcción antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre y cuando la Junta de Compensación o interesado haya obtenido la pertinente licencia municipal; una vez los terrenos hayan adquirido la condición de solar o hayan alcanzado la condición de suelo urbanizable sectorizado al que le será de aplicación el régimen establecido para el suelo urbano no consolidado en el artículo 20 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. En el supuesto de que los miembros de la Junta formularan solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la compensación, deberán acreditar que se encuentran al corriente del pago de los costes de urbanización, solicitando a la Junta la expedición de certificación acreditativa de tal extremo. La Junta podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la misma, así como garantías suplementarias que aseguren las reparaciones de daños causados a la urbanización durante la realización de las obras de edificación, sin perjuicio del otorgamiento de las licencias con sujeción a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en estas Bases.

Base decimonovena. *Exacción de las cuotas de conservación hasta la disolución de la Junta*

1. Las obras de urbanización serán conservadas con cargo a la Junta de Compensación hasta la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación o la transformación de la propia Junta de Compensación, de conformidad con las previsiones del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector, por fases o total, de acuerdo con el artículo 135 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

2. En los supuestos en que se autorice la edificación simultánea conforme a lo previsto en la base 18 anterior, la Junta de Compensación, como se ha dicho, podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto a la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

Base vigésima. *Actualización de coeficientes*

Con posterioridad a la constitución de la Junta e incluso a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, por causas diversas legal o estatutariamente prevenidas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones en metálico, o cualesquiera otras que modifiquen las proporciones tenidas en cuenta) las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización.

La Junta de Compensación, cuando concurra alguna de las circunstancias indicadas, procederá a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor desde el mismo momento de su aprobación por la Asamblea General.

ANEXO

CUADRO DE FINCAS APORTADAS, PROPIETARIOS ACTUALES Y COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN

Finca	Propietarios	Finca registral	Superficie	Porcentaje sector
I	Visamar, S. A.	19.104	21.978,30	7,834
II	Visamar, S. A.	1.774	33.309,44	11,873
III	Visamar, S. A.	1.776	35.809,30	12,764
IV	Visamar, S. A.	1.778	1.000,00	0,356
V	Visamar, S. A.	6.451	71.616,54	25,527
VI	Pilar García Boira	17.558	116.839,00	41,646
TOTALES ÁMBITO			280.552,58	100,000

Alcalá de Henares, a 13 de diciembre de 2010.—El titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, Ángel de la Casa Monge.

(02/3.325/12)