

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

11

#### VELILLA DE SAN ANTONIO

##### URBANISMO

En sesión ordinaria de Junta de Gobierno Local, celebrada por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio el día 31 de mayo de 2012, se adoptó acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación del Sector XXIII del Plan General de Ordenación Urbana. En virtud de lo acordado se procede a la publicación íntegra de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación:

#### ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR XXIII DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VELILLA DE SAN ANTONIO

##### TÍTULO I

##### Generalidades

Artículo 1.º *Denominación y naturaleza.*—Con la denominación de “Junta de Compensación del Sector XXIII”, se constituye una entidad urbanística colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid y la de la constitución de sus órganos directivos.

Art. 2.º *Régimen jurídico.*—1. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión: el Plan General de Ordenación Urbana de Velilla de San Antonio, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 24 de mayo de 1995, y por el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada, aprobado por la Comisión de Urbanismo con fecha 17 de mayo de 2007; el Proyecto de Reparcelación aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio con fecha 20 de diciembre de 2007 y el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado con fecha 20 de diciembre de 2007.

Por otro lado, la Junta de Compensación habrá de cumplir lo dispuesto en los siguientes convenios urbanísticos anteriores: Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión, suscrito por el Ayuntamiento con el entonces propietario del suelo incluido en el ámbito, de 12 de febrero de 2004, y modificado por adenda de 19 de enero de 2006. Convenio Urbanístico para la Ejecución del Planeamiento en el Ámbito de Actuación del Sector XXIII, de 10 de agosto de 2006, suscrito por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio y el entonces propietario de los terrenos incluidos en el ámbito “Desarrollo de Activos Inmobiliarios, Sociedad Anónima” (Detinsa), conjuntamente con el convenio se aprobaron las bases de actuación para el desarrollo del sector.

Igualmente, resulta de aplicación el Convenio Urbanístico para la Ejecución del Planeamiento y Obras de Urbanización en el Ámbito del Sector XXIII, de 18 de noviembre de 2009, suscrito por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio y por “Caja de Ahorros Municipal de Burgos (“Caja de Burgos”), “Viuc Promociones, Sociedad Anónima” (Viuc), y Detinsa.

Por último, se regirá por los presentes estatutos y las bases de actuación; por las normas de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM), que resulten de aplicación; por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante, RDLH); y por las normas de aplicación supletoria establecidas en el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, RGU), y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante, RPU).

2. La Junta de Compensación podrá asumir y suscribir todos aquellos acuerdos o convenios que puedan ser beneficiosos para el logro de sus objetivos y fines específicos. Patrocinar y formular las modificaciones de los documentos de planeamiento y gestión ci-

tados en el apartado 1 del presente artículo que sean necesarios para el cumplimiento de sus objetivos y fines.

Art. 3.º *Ámbito*.—1. El ámbito de actuación de la Junta de Compensación lo constituye, como Unidad de Ejecución única, el Sector XXIII del Plan General de Ordenación Urbana de Velilla de San Antonio, definida en el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector XIII.

Art. 4.º *Domicilio*.—1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Madrid. Oficina bancaria de “Caja Vital”, avenida General Perón, número 38, 28020 Madrid.

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar del término municipal por acuerdo de la asamblea general, que deberá ser notificado al Ayuntamiento de Velilla de San Antonio para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 5.º *Objeto*.—1. La Junta de Compensación tendrá por objeto primordial reglamentar la ejecución de la urbanización, de forma que se cree el cauce legal correspondiente para la defensa de los derechos urbanísticos de todos los propietarios afectados teniendo en cuenta la distinta situación en la que se encuentran los propietarios de parcelas de resultado incluidas en el sector en relación con la obligación de contribuir a las cargas de urbanización tal y como se indica en el artículo 48 de estos estatutos. Con fecha 20 de diciembre de 2007 se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación y, consecuentemente, se ha procedido a la determinación de las parcelas de resultado y de la concreción de las parcelas que corresponden a las distintas Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en el planeamiento y en los distintos convenios señalados en el artículo 2.º de los presentes estatutos, lo que hace innecesario que la Junta de Compensación asuma, dentro de su objeto, la realización de las operaciones reparcelatorias y su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de su facultad de promover, en su caso, las modificaciones u operaciones jurídicas complementarias del proyecto que puedan ser beneficiosas para el cumplimiento o logro de sus fines y objetivos.

2. Son fines y medios de la Junta todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación alguna, los siguientes:

- a) Ejecutar a su cargo las obras definidas en el Proyecto de Urbanización del Ámbito, en los términos acordados en el Convenio Urbanístico para la Ejecución del Planeamiento y Obras de Urbanización en el Ámbito del Sector XXIII, de 18 de noviembre de 2009. Así como, en su caso, las demás obras complementarias, que podrá concertar con empresas promotoras o urbanizadoras en los términos previstos en los presentes estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación.
- b) Solicitar del órgano actuante la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto a los propietarios que no se incorporen a la misma como de los que incumplan sus obligaciones, en los términos señalados en las bases de actuación.
- c) De acuerdo con el artículo 108.3.e) de la LSM, la Junta de Compensación podrá recaudar de aquellos de sus miembros que tienen la obligación de sufragar las obras de urbanización del sector, por delegación del municipio, las cantidades adeudadas por estos por la vía de apremio, pudiendo, no obstante, formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio.
- d) Asumir las obligaciones y compromisos establecidos en los acuerdos y convenios relacionados en el apartado 1 de este artículo.
- e) Ceder al Ayuntamiento de Velilla de San Antonio las obras de urbanización, instalaciones, servicios y dotaciones, cuya ejecución esté prevista en el Proyecto de Urbanización prevista en el mencionado convenio urbanístico de 18 de noviembre de 2009.
- f) Satisfacer la totalidad de los gastos originados y que se originen por la gestión, hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro determinada en la forma prevista en el artículo 51 de los presentes estatutos.
- g) Actuar con facultades fiduciarias sobre las fincas de los propietarios miembros de la Junta para poder ejecutar las obras de urbanización del sector, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos y en la normativa de aplicación.
- h) Acordar la constitución de las garantías que resulten necesarias para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación y formalizar cualesquiera operaciones de crédito para atender los costos de la actuación urbanística, con o

- sin garantía hipotecaria sobre las fincas que pudiese adquirir la Junta por expropiación o cualquier otro título válido en derecho.
- i) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de Madrid para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
  - j) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
  - k) Adquirir, poseer, hipotecar, gravar y enajenar los bienes y derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines.
  - l) Asumir la representación y defensa de los intereses de la Junta de Compensación y de los comunes de sus asociados ante cualquier autoridad u organismo del Estado, Comunidad Autónoma, municipio u organismos autónomos de cualquier clase, particulares, así como ante los tribunales de justicia en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
  - m) Con carácter general, el ejercicio de cuantas actuaciones, derechos o facultades le corresponda según estos estatutos, las bases de actuación, la LSM y demás disposiciones aplicables.

Art. 6.º *Duración y ejercicio económico.*—1. Tal y como se señala en el artículo 1 de los presentes estatutos, la Junta de Compensación adquiere su personalidad jurídica a partir de la inscripción de su escritura de constitución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Podrá, no obstante, iniciar sus actividades al otorgarse la escritura pública de constitución, sin perjuicio de la convalidación posterior por la asamblea general de los actos que así lo requiriesen, una vez efectuada la inscripción de la Junta en el Registro citado.

2. La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto hasta su liquidación, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en los artículos 62 y siguientes de los presentes estatutos.

3. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. 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.

## TÍTULO II

### Administración actuante

Art. 7.º *Administración actuante.*—La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, que tendrá carácter de Administración actuante, todo ello sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

Art. 8.º *Facultades.*—En el ejercicio de su función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento de Velilla de San Antonio:

- a) Tramitar y aprobar definitivamente el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la LSM y en los artículos 161 y 162 del RGU, siendo el plazo de audiencia e información pública de veinte días.
- b) Designar su representante en la Junta de Compensación en el acto de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación.
- 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) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos estatutos y en las disposiciones legales de aplicación, en beneficio de la Junta de Compensación.
- e) Tramitar y aprobar definitivamente la modificación del Proyecto de Urbanización en los términos acordados en el Convenio Urbanístico para la Ejecución del Planeamiento y Obras de 18 de noviembre de 2009, así como las modificaciones y complementos a los instrumentos de ejecución ya aprobados en los supuestos en que ello resulte necesario de conformidad con la normativa vigente.
- f) Aplicar o delegar en la Junta de Compensación la instrumentación de la vía de apremio administrativo para que esta pueda recaudar de sus miembros las cantidades adeudadas por estos, y exigir el cumplimiento de las obligaciones económicas respecto a la misma; pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

- g) Resolver los recursos contra los acuerdos de los órganos de la Junta.
- h) Vigilar la ejecución de las obras y adoptar, en su caso, las medidas previstas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 175.3 del RGU. Proteger la legalidad urbanística y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- i) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- j) Formalizar la recepción por el municipio de las obras de urbanización.
- k) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- l) Cuantas facultades le estén atribuidas por los estatutos o las bases de actuación o resulten de la normativa vigente.

### TÍTULO III

#### Componentes de la junta de compensación

Art. 9.º *Composición.*—1. La Junta de Compensación se compone de:

- a) Las personas físicas o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 3 de los presentes estatutos, que voluntariamente se incorporen a ella, en los términos establecidos en los presentes estatutos, y, en su caso, por la asamblea general.
- b) En su caso, las empresas promotoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para el desarrollo de la actuación, en las condiciones que se establezcan por la asamblea general, conforme a lo previsto en los presentes estatutos y en el artículo 165 del RGU.

2. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria sobre las fincas incluidas en el sector y pertenecientes a propietarios adheridos a aquella, de conformidad con lo previsto en el artículo 108.3.d) de la LSM.

3. Con arreglo a los artículos 105 de la LSM y 168 del RGU, la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución única del sector quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y sus propietarios a la observancia de estos estatutos y de las bases de actuación.

Art. 10. *Clases de miembros.*—Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser los miembros fundadores o adheridos, sin que la incorporación pueda ser más gravosa para unos propietarios que para otros, en virtud de lo dispuesto en el artículo 166.e) del RGU, por lo que los miembros adheridos asumirán idénticos derechos y obligaciones que los miembros fundadores de la Junta de Compensación una vez constituida aquella.

Art. 11. *Miembros fundadores.*—1. Serán miembros fundadores los que, habiendo suscrito el Convenio de Ejecución de Planeamiento y Obras de Urbanización del Sector XXIII, de 18 de noviembre de 2009, que, a su vez, son propietarios de parcelas de resultado afectas a la carga de urbanizar el Sector, hayan presentado a trámite la aprobación de las bases y estatutos de la Junta de Compensación e impulsado la constitución de esta.

Art. 12. *Miembros adheridos.*—1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el ámbito territorial definido en el artículo 3 de los presentes estatutos y que no siendo fundadores expresen su voluntad de integrarse en la Junta:

- a) Dentro de los veinte 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 individual de la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

2. La incorporación a la Junta de Compensación deberá ser solicitada al Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, haciendo constar expresamente la adhesión a la Junta de Compensación, los estatutos y bases de actuación y restantes documentos aportados con la misma, debiendo aportar la documentación acreditativa de la propiedad y, en su caso, de la representación y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

Si a la vista de la documentación aportada en la citada base tercera, se apreciare de forma clara y manifiesta la falta de acreditación de titularidad de terrenos comprendidos en el ámbito, el consejo rector o quien tenga su delegación a estos efectos podrá oponerse a la adhesión de quien diga ser propietario, informando al efecto a la Administración actuante.

3. Transcurrido el plazo de incorporación formal a la Junta previsto en el apartado 1 de este artículo, se entenderá que los propietarios no adheridos renuncian a este derecho, quedando excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas sujetas a expropiación conforme a lo dispuesto en los artículos 108.3.b) de la LSM, y 168.2 del RGU.

Art. 13. *Transmisión de bienes y derechos.*—1. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de las parcelas incluidas en el sector, por lo que en caso de transmisión íter vivos o mortis causa de la propiedad de aquellos operará 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 mortis causa deberá acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otorgada o con certificación registral del 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 ésta del nuevo titular o titulares.

2. En coherencia con lo anterior, los miembros de la Junta podrán enajenar sus parcelas de resultado con las siguientes formalidades:

- a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente, a los efectos de la necesaria constancia.
- b) El adquirente por cualquier clase de título quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
- c) En la escritura pública de transmisión íter vivos de aquellos el transmitente podrá retener los derechos políticos o de participación en los órganos de la Junta de Compensación, lo que deberá ser puesto de manifiesto a la misma a los efectos oportunos de la forma expresada en el apartado 5 del presente artículo.

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la entidad como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas por los miembros adheridos.

4. La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar los terrenos adquiridos por expropiación, así como las fincas que pueda adquirir por cualquier título para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo adoptado por la asamblea general con el quórum previsto por el artículo 28.5 de los presentes estatutos.

El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

5. La Junta de Compensación establecerá los mecanismos oportunos para reflejar en su funcionamiento interno los posibles pactos celebrados por los miembros de la Junta, particularmente, por los propietarios de terrenos comprendidos en su ámbito territorial.

A tal efecto, los miembros de la Junta de Compensación deberán notificar al consejo rector aquellas transmisiones de parcelas de resultado que realicen.

Art. 14. *Titularidades especiales.*—1. Los cotitulares de derechos sobre fincas 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 respecto a tales fincas o parcelas en situación de copropiedad, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, y si en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el consejo rector de la Junta de Compensación no designaran tal representante, el Ayuntamiento designará representante al cotitular que tenga mayor cuota de participación y, si fuesen varios, al que de entre ellos figure primero en la inscripción registral.

Art. 15. *Empresas promotoras.*—1. La asamblea general podrá adoptar, con el quórum establecido en el artículo 28.5.C.a) de los presentes estatutos, una vez constituida la Junta de Compensación, el acuerdo de incorporar a esta a la empresa o empresas promotoras que participarán en la ejecución del planeamiento urbanístico asumiendo la financiación total o parcial de los costes de la actuación.

La incorporación podrá acordarse igualmente antes de la constitución de la Junta por los propietarios de terrenos que representen el mencionado quórum establecido en el artículo 28.5.C.a) de los presentes estatutos, siendo necesaria su ratificación por la asamblea general. En tal caso, no será formalizada la incorporación de la empresa o empresas promotoras hasta que la asamblea general adopte el citado acuerdo de ratificación.

2. El acuerdo correspondiente de la asamblea general definirá las formalidades para la incorporación de la empresa o empresas promotoras, el contenido y valoración de sus aportaciones y de las adjudicaciones de parcelas que se realicen a su favor, la cuota de participación de la empresa o empresas promotoras y la adecuación de las cuotas del resto de los miembros de la Junta de Compensación provocada por dicha incorporación, su participación en los derechos políticos de la Junta de Compensación, las condiciones y forma de participación en los órganos de la misma, el régimen regulador de la sustitución del pago en terrenos por pago metálico para los propietarios que decidan tal forma de pago de los costes de la actuación, así como el establecimiento, en todo caso, de las garantías necesarias que aseguren el cumplimiento de sus obligaciones por la empresa o empresas promotoras; todo ello de conformidad con lo previsto en la base octava de las bases de actuación.

3. En cualquier caso, será competencia de la asamblea general la elección de la empresa o empresas constructoras que ejecuten las obras de urbanización.

4. La totalidad de las empresas promotoras estará representada en la Junta por una sola persona, conforme al artículo 166.f) del RGU, que, en su caso, podrá, previo acuerdo de la asamblea general, participar en el consejo rector o en otros órganos de administración o técnicos que se puedan crear, de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del presente artículo.

#### TÍTULO IV

##### Constitución de la Junta de Compensación

Art. 16. *Acto de constitución.*—1. Conforme a lo previsto en el artículo 163.1 del RGU, el Ayuntamiento requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública dentro del plazo que al efecto se señale en el propio requerimiento o, en su defecto, dentro de los tres meses siguientes a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

2. A tal efecto, los propietarios que representen suelo en el que se concrete la mayoría del aprovechamiento urbanístico lucrativo del sector al que corresponda la carga de urbanizar, designarán el notario autorizante y la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública aludida, y lo notificarán, en su caso, al resto de propietarios de parcelas en el Sector y al Ayuntamiento de Velilla de San Antonio con una antelación de quince días naturales a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento, expresando el objeto de la convocatoria y el orden del día de la sesión constitutiva de la Junta de Compensación.

3. El acto de otorgamiento tendrá el carácter de asamblea fundacional, quedando la Junta válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada, de propietarios titulares de terrenos que representen más del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico privativo del sector.

4. Los propietarios que no hubieran concurrido al otorgamiento de la escritura de constitución podrán formalizar su incorporación mediante escritura pública de adhesión a la Junta a otorgar dentro del plazo de un mes desde el otorgamiento de la escritura de constitución.

La no incorporación a la Junta de Compensación tendrá como consecuencia la expropiación de los bienes y derechos a favor de la Junta de Compensación.

5. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, y con carácter excepcional, por acuerdo de la asamblea general, se podrá admitir la adhesión de propietarios que hayan incumplido las formalidades previamente citadas, con las formalidades que dicha asamblea determine.

Art. 17. *Escritura de constitución.*—1. La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá, al menos, contener las siguientes circunstancias:

- a) Comparecientes en el acto.
- b) Relación de los propietarios otorgantes de la escritura.
- c) Relación de las fincas de las que son titulares dichos propietarios con indicación de la superficie total del sector y de los porcentajes globales provisionales representados por los comparecientes en relación a los dos parámetros siguientes:
  - i) El aprovechamiento urbanístico general de carácter lucrativo titularidad de cada uno de los propietarios del sector.
  - ii) El porcentaje de obras de urbanización que cada propietario tiene que sufragar determinado en atención al aprovechamiento urbanístico lucrativo con carga de urbanizar que corresponda a cada propietario en el sector, esto es, ex-

cepcionando al propietario que se ha subrogado en la posición jurídica del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio que no tiene que satisfacer costes de urbanización.

- d) Acuerdo de constitución.
- e) Personas que hayan de constituir el consejo rector de la Junta de Compensación, cuya designación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 32 de los presentes estatutos.

Art. 18. *Aprobación e inscripción.*—1. Se presentará en el Ayuntamiento copia autorizada de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, así como, en su caso, de las actas notariales de adhesión, adoptándose por el órgano competente del Ayuntamiento acuerdo aprobatorio, si procede, de la constitución de la Junta de Compensación.

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

## TÍTULO V

### Órganos de gobierno y Administración

Art. 19. *Órganos.*—1. 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 vicepresidente y el secretario.

2. Adicionalmente, por acuerdo del consejo rector, ratificado, en su caso, por la asamblea, podrán crearse, con las funciones que les sean asignadas o delegadas, otros órganos tales como comisiones delegadas, comisiones técnicas, comisiones mixtas o gerencia.

## Capítulo 1

### La asamblea general

#### SECCIÓN 1

#### Naturaleza y facultades

Art. 20. *Naturaleza.*—1. La asamblea general es el órgano superior de gobierno y administración de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, tomando en consideración que el adquirente de las parcelas que fueron adjudicadas al Ayuntamiento de Velilla de San Antonio no tiene obligación de costear las obras de urbanización, quedando obligados al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos previstos en el artículo 61 de los presentes estatutos.

2. También formará parte de la asamblea general, en cuanto órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación, el representante designado por el Ayuntamiento, con voz pero sin voto.

3. La asamblea general será presidida por el presidente de la Junta de Compensación o, en su defecto, por el vicepresidente o, en defecto de estos, por el consejero presente de mayor edad, actuando el secretario, salvo que, en su ausencia, se designen sustitutos al inicio de la reunión, de conformidad con lo previsto en los presentes estatutos.

Art. 21. *Facultades.*—1. La asamblea general, 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.

2. Son facultades de la asamblea general:

- a) La designación cada dos años de los miembros del consejo rector, excepto el representante del Ayuntamiento.
- b) Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del consejo rector, incluyendo la posibilidad de adoptar cuantos acuerdos sean necesarios ante el incumplimiento por parte de aquel de los requerimientos que le sean realizados por la asamblea.
- c) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del consejo rector.
- d) Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio económico, previo informe, en su caso, de la auditoría externa, que podrá contratarse a tal fin a decisión de la propia asamblea general.

- e) El cambio de domicilio social y cualquier modificación de los estatutos y de las bases de actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio.
- f) El señalamiento y la rectificación de cuotas de participación.
- g) Acordar, a propuesta del consejo rector, la cuantía de las aportaciones económicas a satisfacer por aquellos miembros de la Junta de Compensación que tienen que costear las obras de urbanización.
- h) Acordar la formalización de créditos para costear la actuación y sus garantías de acuerdo con lo dispuesto en los presentes estatutos.
- i) Acordar la realización de actos de enajenación y gravamen de bienes y derechos de la Junta de Compensación, y determinar el importe económico mínimo para la enajenación y el máximo para el gravamen por el cual esta facultad podrá ser expresamente delegada en el consejo rector.
- j) Acordar ampliar las actividades de la Junta a la edificación de parcelas resultantes que le sean adjudicadas por expropiación o por cualquier otro título válido en derecho.
- k) La aprobación, previo conocimiento por los miembros de la Junta de Compensación, de la modificación del Proyecto de Urbanización que haya de elevarse al Ayuntamiento para su tramitación y aprobación definitiva en los términos recogidos en el Convenio Urbanístico para la Ejecución del Planeamiento y Obras de Urbanización en el Sector XXIII, de 18 de noviembre de 2009.
- l) Acordar la incorporación a la Junta de Compensación de empresas promotoras y las condiciones de tal incorporación, a propuesta del consejo rector.
- m) En su caso, fijar los criterios para que el consejo rector contrate las obras de urbanización que hubiere de ejecutar la Junta de Compensación.
- n) Delegar expresamente en el consejo rector las facultades reconocidas en favor de la asamblea, excepto la aprobación de presupuestos, la aprobación, en su caso, de la modificación del Proyecto de Reparcelación y de la modificación del Proyecto de Urbanización y las cuentas de los ejercicios económicos, así como los actos que requieran un quórum especial.
- o) Acordar la disolución o transformación de la Junta.
- p) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el consejo rector.

## SECCIÓN 2

## Clases de asambleas y derecho de asistencia

Art. 22. *Clases de asamblea general.*—Las asambleas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Art. 23. *Asamblea general ordinaria.*—1. La asamblea general se reunirá dos veces al año en sesión ordinaria.

2. Dentro del primer semestre de cada año se celebrará sesión para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe de la auditoría externa contratada a tal fin.

3. En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el presupuesto ordinario del ejercicio económico siguiente, contratar la auditoría externa para dicho ejercicio y elegir, cuando proceda, los componentes del consejo rector.

4. En las reuniones de la asamblea general ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el orden del día.

5. En caso de urgencia, podrá la asamblea general ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el orden del día.

Art. 24. *Asamblea general extraordinaria.*—1. Toda reunión de la asamblea general que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de asamblea general extraordinaria.

2. La asamblea general extraordinaria se reunirá cuando el consejo rector lo acuerde o cuando lo soliciten al presidente de la Junta de Compensación miembros de la Junta de Compensación, miembros de la misma que representen, al menos, el 50 por 100 del total de las cuotas, debiendo expresarse en la petición de reunión extraordinaria el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

3. En las reuniones de la asamblea general extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el orden del día.

Art. 25. *Derecho de asistencia*.—1. Podrán asistir a las reuniones de la asamblea general las personas físicas, o quienes acrediten poder bastante otorgado por estas, y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

2. Asimismo, podrán asistir a las sesiones de la asamblea general los miembros del consejo rector de la Junta de Compensación, así como los técnicos, asesores y colaboradores que se estime oportuno por el consejo rector.

3. La presentación del documento justificativo de la representación al secretario de la Junta de Compensación y su bastanteo por parte del consejo rector o en quien este delegue tal función, será requisito indispensable para la asistencia y participación en la asamblea general.

4. El representante del municipio a que se refiere el artículo 108.3.f) de la LSM será el nombrado por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio en el acuerdo de aprobación definitiva de las bases y estatutos según el artículo 162.3 del RGU o el que pueda designarse posteriormente en sustitución de aquel, quien a su vez podrá delegar en otra persona dependiente del Ente Local su representación para cada reunión.

### SECCIÓN 3

#### Convocatoria y constitución

Art. 26. *Convocatoria*.—1. Las reuniones de la asamblea general serán convocadas, previo acuerdo del consejo rector y por orden de su presidente o por la propia asamblea general, mediante escrito del secretario de aquel remitido con quince días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, en su caso, por medio de notificación telemática, en los términos previstos en la base vigésima quinta de las bases de actuación.

2. En caso de urgencia, la convocatoria de asamblea general extraordinaria podrá decidirse por el consejo rector con cinco días naturales de antelación.

3. La celebración de asamblea general extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación, prevista en el artículo 24.2 de los presentes estatutos, habrá de ser acordada por el consejo rector dentro de los quince días naturales siguientes a la presentación de la solicitud, y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días naturales siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

4. La convocatoria de la asamblea general señalará lugar, fecha y hora en que ha de celebrarse la reunión. Igualmente, en dicha convocatoria se especificarán los asuntos incluidos en el orden del día que han de someterse a conocimiento y resolución de la asamblea.

5. La convocatoria de la asamblea general ordinaria contendrá además la indicación de que, en el domicilio de la Junta de Compensación, estarán a disposición de los miembros de esta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio económico precedente, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, así como el resto de documentación que el consejo rector decida.

Art. 27. *Constitución*.—1. La asamblea general, ordinaria o extraordinaria, 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, al 50 por 100 del total de las cuotas.

2. A tal fin, el secretario de la Junta de Compensación, o quien ejerza accidentalmente o por delegación tales funciones, procederá a comprobar la legitimación de los asistentes, elaborando la relación de estos y cuantificando la cuota global correspondiente a los titulares presentes y representados.

3. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la asamblea general en segunda convocatoria, cualquiera que sea el porcentaje de cuotas de participación, presentes o representadas.

4. 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 acuerdos relacionados con el objeto de la Junta de Compensación.

## SECCIÓN 4

## Acuerdos

Art. 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 de acuerdo si procediere.

2. En caso de ausencia del presidente de la Junta de Compensación, asumirá tales funciones el vicepresidente de la misma.

3. Si ninguno de ellos estuviere presente, se designará por la asamblea general entre los concurrentes, antes de iniciarse la sesión, la persona que se halle presente para ejercer accidentalmente tal función.

4. Actuará como secretario de la asamblea general el de la Junta de Compensación y, en caso de ausencia, se designará por la asamblea general, entre los concurrentes, la persona que haya de ejercer accidentalmente tal función.

5. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas teniendo en cuenta la determinación de la cuota según lo previsto en el artículo 51 de los presentes estatutos. Se exceptúan los siguientes acuerdos cuya aprobación requerirá el voto favorable de las cuotas de participación, asimismo calculadas según lo dispuesto en los presentes estatutos, con las siguientes mayorías cualificadas:

- A) De al menos el 50 por 100 de la totalidad de las cuotas de participación con derecho a voto:
  - a) Aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios.
  - b) Actos de enajenación y gravamen de resultado que pudieran pertenecer a la Junta de Compensación, así como de las edificaciones, en su caso, realizadas sobre tales parcelas.
  - c) Acuerdos de delegación de facultades de la asamblea general en el consejo rector.
  - d) Aprobación de la modificación, en su caso, del Proyecto de Reparcelación.
  - e) Aprobación de la modificación del Proyecto de Urbanización.
  - f) Acuerdos de modificación de los presentes estatutos o de las bases de actuación, salvo en lo que afecte a las facultades señaladas en la letra C de este apartado.
  - g) Acuerdos sobre fijación de las nuevas cuotas de participación de los distintos miembros de la Junta a consecuencia de la incorporación de una empresa o empresas promotoras, de la modificación que, en su caso, se realice en el Proyecto de Reparcelación del sector o de la transmisión de las titularidades de fincas de resultado.
  - h) La incorporación de empresas promotoras a la Junta de Compensación.

6. El voto de cada miembro presente o representado en la asamblea general tendrá un valor directamente proporcional a su cuota de participación a la fecha de celebración de la asamblea, según la forma de determinar esta conforme a los presentes estatutos. El valor de los votos variará, entre otros supuestos, en el caso de abandono o exclusión de alguno de sus miembros, en el caso de que se incorporen empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en caso de ventas parciales de parcelas de resultado, en el caso de declararse litigiosa parte de la propiedad de uno de los miembros, así como de cualquier circunstancia que de lugar al reajuste de las cuotas de participación de cada miembro.

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

Art. 29. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión de la asamblea general, con el visto bueno del presidente de la Junta de Compensación, se levantará un acta por el secretario o por quien hubiere ejercido accidentalmente las funciones de secretario para la correspondiente sesión de la asamblea general, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados, pudiendo aprobarse en la misma sesión.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el libro de actas de la asamblea general, diligenciado por el presidente y el secretario de la Junta de Compensación, y serán firmadas por aquellos, o por quienes hubieren ejercido accidentalmente tales funciones en la asamblea general.

3. Una vez aprobada el acta de la sesión, se procederá por el secretario a notificar los acuerdos adoptados en el plazo de diez días naturales, con indicación de los recursos procedentes.

4. 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 2

### *El consejo rector*

#### SECCIÓN 1

#### Naturaleza, composición, facultades y duración del cargo

Art. 30. *Naturaleza.*—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 rector desarrollará sus funciones persiguiendo siempre el interés común de los miembros de la Junta de Compensación, estando orientado a la consecución de las finalidades previstas en los presentes estatutos, a la vista de lo dispuesto en la normativa vigente.

Art. 31. *Composición.*—1. El consejo rector estará compuesto por un máximo de siete y un mínimo de tres consejeros, figurando entre ellos un presidente, un vicepresidente y al menos un vocal. Además de los anteriores, formará parte del consejo rector, con voz pero sin voto, el representante designado por el Ayuntamiento con arreglo al artículo 162.3 del RGU o persona vinculada al Ente Local en quien haya delegado.

2. Respecto a la eventual integración del representante de las empresas promotoras, se estará a lo que se establezca en el correspondiente acuerdo de incorporación que apruebe la asamblea general.

3. La composición del consejo rector se ajusta a la peculiaridad de esta Junta en la que se ha procedido a la reparcelación siendo, por tanto, el objeto primordial de esta la urbanización del sector, por lo que el mismo habrá de estar compuesto por miembros de la Junta de Compensación sobre los que recae la obligación de costear la urbanización del sector.

Art. 32. *Designación.*—1. Los miembros del consejo rector serán nombrados por la asamblea general por un período de dos años y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos iguales, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) La designación deberá recaer en persona física o jurídica que ostente la condición de miembro de la Junta de Compensación con obligación de costear las obras de urbanización. Si recayere en una persona jurídica, la misma deberá designar a la persona física que vaya a representarla en el desempeño del cargo. La Junta de Compensación notificará la identidad de la persona física designada al Ayuntamiento, con la finalidad de que se practique la pertinente inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Urbanísticas Colaboradora.
- b) Tendrán derecho a designar directamente un miembro en el consejo rector aquel propietario o propietarios agrupados que representen una cuota de participación, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 51.2 de los presentes estatutos, individual o agrupada que se corresponda con el 15 por 100 de las referidas cuotas.
- c) En el supuesto de que, a la vista de lo indicado en el apartado anterior, no se cubriera el número máximo de consejeros posibles, estos podrán ser designados teniendo en cuenta las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación a las que se refiere el artículo 51.2 de los presentes estatutos, o agrupaciones de estos, que no hayan participado en el nombramiento de algún consejero y los restos de quienes habiendo usado el citado derecho, tras aplicarlo, dispongan de un residuo o fracción no consumido para nombramiento de otro consejero. En caso de que sea utilizada esta opción, la asignación de estos consejeros, hasta el máximo de siete, se hará ordenando dichas participaciones y restos de mayor a menor, atribuyendo la primera designación a quien ostente la participación o resto que represente una mayor cuota, y así sucesivamente.

2. En el caso de vacantes, el consejo designará a quien sea propuesto por el titular de las parcelas cuya cuota de participación hubiera sido empleada para designar al consejero cuyo cese origine la vacante.

Art. 33. *Cese*.—1. Todos los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fue nombrado el consejo, incluidos los designados en caso de vacantes, sin perjuicio de la posibilidad de reelección mencionada en el artículo 35 de los presentes estatutos.

2. Los consejeros cesarán en los siguientes casos:

- a) Por muerte o incapacidad sobrevenida de la persona física o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad.
- b) Cuando resulten amonestados por la asamblea por haber infringido gravemente sus obligaciones como consejeros y la amonestación sea aprobada por mayoría absoluta de las cuotas de participación, a propuesta del consejo rector aprobada por las dos terceras partes de sus miembros.
- c) Cuando desaparezcan los motivos por los que fueron nombrados y, en particular, cuando las cuotas con derecho a voto que propusieron, requirieron o determinaron su nombramiento, sean vendidas o transmitidas en su totalidad, siendo necesario para ello que el adquirente manifieste ante el consejo, expresamente y por escrito, su oposición al mantenimiento del consejero correspondiente.

3. En el caso de que una persona física representante de una persona jurídica cuyo consejero incurriera en alguno de los supuestos previstos en el apartado anterior, aquella quedará inhabilitada para ejercer dicha representación. En tal caso, el consejero representado deberá designar un nuevo representante.

4. El consejo rector podrá determinar su régimen de actuación a cuyo fin podrá aprobar su propia normativa de régimen interno reguladora de su funcionamiento. En defecto de acuerdo expreso el vocal de más edad sustituirá al presidente y al vicepresidente; el vocal de menos edad sustituirá al secretario.

5. La representación de los miembros del consejo rector para concurrir a las reuniones de este podrá otorgarse a favor de cualquier persona, con independencia de su pertenencia a la Junta de Compensación, siendo suficiente la designación en escrito dirigido al presidente.

6. Los miembros del consejo rector o sus representantes deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aun después de cesar en sus funciones.

Art. 34. *Facultades*.—1. Corresponden al consejo rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la asamblea general los asuntos que estatutariamente estén reservados a esta o por la misma se avoquen.

2. Con carácter enunciativo y no limitativo, serán funciones específicas del consejo rector:

- a) Acordar la convocatoria de las reuniones de la asamblea general, sin perjuicio de la excepción prevista en el artículo 24.2 de los presentes estatutos.
- b) Ejecutar los acuerdos adoptados por la asamblea general.
- c) Llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación y contratar y despedir al personal de la Junta.
- d) Representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos estatales, autonómicos y locales, empresas y particulares, y, ante juzgados, tribunales, corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, y reclamaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia, y practicar requerimientos de toda clase.
- e) Proponer a la asamblea general el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente, y elevar a la asamblea general la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- f) Instar del Ayuntamiento la expropiación forzosa de 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 misma que hubieren incumplido sus obligaciones; y, en el supuesto de incumplimiento por miembros de la Junta de Compensación que ostenten sus derechos dominicales en régimen de cotitularidad que, en su caso, incumpliese sus obligaciones.

- g) Enajenar y gravar bienes y derechos de los que pudiese resultar titular la Junta, previa delegación de la asamblea general y con las limitaciones fijadas por esta.
  - h) 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, en su caso, por la asamblea general.
  - i) 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 que puedan ser acordadas, en su caso, por la asamblea general.
  - j) 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.
  - k) Proponer a la asamblea general la cuantía de las aportaciones económicas a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquellos, fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse.
  - l) Requerir el pago de las cantidades precisas para atender los gastos de la actuación; así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas, instando, en su caso, la vía de apremio.
  - m) Contratar las obras de urbanización que hubiere de ejecutar la Junta de Compensación.
  - n) Acordar el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de 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 del sector.
  - o) Acordar la constitución de las garantías económicas que pudiese exigirse por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
  - p) Solicitar del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio la recepción parcial y/o total de las obras de urbanización del sector.
  - q) Suscribir convenios con suministradores u operadores de servicios, con las representaciones de otros ámbitos de desarrollo urbanístico o con cualquier Administración Pública en tanto que no se trate de actuaciones reservadas por estos estatutos a la competencia de la asamblea general.
  - r) Delegar la ejecución de sus acuerdos en el presidente, en cualquier otro de los miembros del consejo rector o, en su caso, en la Gerencia de la Junta de Compensación.
  - s) Conferir poderes a favor de terceros, incluso con facultad de sustitución.
  - t) Ejercer acciones, acordando 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 a tales fines.
  - u) Definir la estructura organizativa más adecuada para la gestión de sus competencias.
  - v) Contratar, en régimen laboral o de arrendamiento de servicios profesionales, a las personas físicas o jurídicas que considere pertinente para la mejor gestión de la Junta de Compensación. Asimismo, podrá constituir las comisiones de estudio, colaboración y participación que estime pertinentes, con la composición que determine.
  - w) 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 aquellos que estén reservados a la asamblea general de la Junta de Compensación.
  - x) La resolución de cuantos asuntos no estén expresamente atribuidos a otro órgano de la Junta.
3. La Junta de Compensación asumirá, en su caso, los costes de todo tipo necesarios para la defensa, asistencia y cobertura de los componentes del consejo rector ante acciones de cualquier índole dirigidas contra los mismos como consecuencia de actuaciones ejercitadas por aquellos en el correcto desempeño de sus respectivos cargos y funciones y en cumplimiento y ejecución de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de go-

bierno y administración de la Junta de Compensación, para lo que se suscribirán los correspondientes seguros.

Art. 35. *Duración del cargo.*—1. La duración del cargo de miembro del consejo rector será por el plazo que medie entre el nombramiento y la Asamblea en la que se produzca la renovación de la composición del Consejo, salvo que antes fuesen removidos, renunciasen voluntariamente al cargo o quedaren incapacitados por cualquier causa, y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos iguales, de conformidad con las reglas previstas en el artículo 32 de los presentes estatutos.

2. La designación del representante de la empresa o de las empresas promotoras, en su caso, tendrá duración indefinida; pudiendo ser sustituidos en cualquier momento por decisión de la empresa o empresas citadas.

## SECCIÓN 2

### Convocatoria y constitución

Art. 36. *Convocatoria.*—1. El consejo rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa de su presidente o a petición de la mayoría de sus miembros.

2. La convocatoria, realizada por medio de correo electrónico o SMS, en su caso, por notificación telemática en los términos previstos en la base vigésima quinta de las bases de actuación, 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 dos días hábiles de antelación, y, en caso de urgencia, con veinticuatro horas.

3. 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, pudiendo adoptar, en tal caso, cualesquiera acuerdos en las materias de su competencia.

4. El consejero deberá proporcionar al consejo rector una dirección de correo electrónico así como un número de teléfono fijo y/o móvil con el fin de que las reuniones del Consejo de Administración puedan convocarse y celebrarse a través de estas vías, si así se deseara.

Art. 37. *Constitución.*—El consejo rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.

## SECCIÓN 3

### Acuerdos y actas

Art. 38. *Adopción de acuerdos.*—1. El presidente de la Junta de Compensación presidirá las sesiones de este.

2. En caso de ausencia del presidente de la Junta de Compensación, asumirá tales funciones el vicepresidente y, en su defecto, el consejero presente de mayor edad.

3. En caso de ausencia del secretario, se designará por el consejo rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

4. Los acuerdos del consejo rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados. Cada consejero tiene derecho a un voto. Los acuerdos del consejo rector serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes que pudieran interponerse contra los mismos.

5. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos incluidos 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, todo ello sin perjuicio de lo señalado para el consejo universal referido en el artículo 36.3 de los presentes estatutos.

Art. 39. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del consejo rector se levantará acta por quien hubiere ejercido tales funciones en la sesión, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; procediéndose a su aprobación en la sesión siguiente de dicho órgano.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el libro de actas del consejo rector, diligenciado por el presidente y el secretario de la Junta de Compensación, y serán firmadas por aquellas.

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

### Capítulo 3

#### *El presidente*

Art. 40. *Nombramiento.*—El presidente del consejo rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la asamblea general, se designará por acuerdo del consejo rector, entre los miembros del mismo.

Art. 41. *Duración del cargo.*—El cargo de presidente de la Junta de Compensación tendrá una duración coincidente con el plazo que medie entre su nombramiento y la primera reunión del consejo rector que sea celebrada tras la asamblea en la que se produzca la renovación de la composición del citado consejo rector, salvo que antes fuese removido, renunciase voluntariamente al cargo o quedare incapacitados por cualquier causa, pudiendo procederse a su reelección indefinida por períodos iguales.

Art. 42. *Funciones.*—Serán funciones del presidente:

- a) Representar, en general, a la Junta de Compensación y convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Notificar a los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante los mismos.
- c) Ejercer acciones, acordando la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios y contestar a los mismos, 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 al consejo rector en la primera reunión de este que tenga lugar— y acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores a tales fines.
- 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) Impulsar la ejecución y el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector.
- f) Organizar y dirigir los servicios de régimen interior de la Junta.
- g) 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.
- h) Otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- i) Cuantas otras funciones sean inherentes a su cargo, le sean delegadas por la asamblea general o el consejo rector y redunden en beneficio de la Junta de Compensación.

### Capítulo 4

#### *El vicepresidente*

Art. 43. *Nombramiento.*—El vicepresidente del consejo rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la asamblea general, se designará por acuerdo del consejo rector, entre los miembros del mismo.

Art. 44. *Duración del cargo.*—El cargo de vicepresidente del consejo rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la asamblea general, tendrá una duración coincidente con el plazo que medie entre su nombramiento y la primera reunión del consejo rector que sea celebrada tras la Asamblea en la que se produzca la renovación de la composición del citado consejo rector, salvo que antes fuese removido, renunciase voluntariamente al cargo o quedare incapacitados por cualquier causa, pudiendo procederse a su reelección indefinida, por períodos iguales.

Art. 45. *Funciones.*—1. Serán funciones del vicepresidente de la Junta de Compensación las atribuidas al presidente de la Junta de Compensación en el artículo 42 de los presentes estatutos cuando actúe en sustitución de aquel.

2. El vicepresidente desempeñará cuantas otras funciones le sean encomendadas o delegadas por la asamblea general, por el consejo rector o por el presidente de la Junta de Compensación.

## Capítulo 5

### *El secretario*

Art. 46. *Nombramiento.*—El secretario del consejo rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la asamblea general, se designará por acuerdo del consejo rector sin que resulte necesario que sea propietario de terrenos incluidos en el sector. En este caso, el secretario tendrá voz pero no voto en las sesiones del consejo rector.

Art. 47. *Duración del cargo.*—El cargo de secretario del consejo rector tendrá una duración coincidente con el plazo que medie entre su nombramiento y la primera reunión del consejo rector que sea celebrada tras la asamblea en la que se produzca la renovación de la composición del citado consejo rector, salvo que antes fuese removido, renunciase voluntariamente al cargo, o quedare incapacitado por cualquier causa, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso del consejo rector.

Art. 48. *Funciones.*—Serán funciones del secretario del consejo rector:

- a) Asistir a las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, levantando actas de las mismas.
- b) Transcribir las actas de las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, una vez aprobada, en los libros de actas diligenciados al efecto, y modificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la asamblea general, así como, en su caso, los del consejo rector.
- c) Expedir certificaciones del contenido de los libros de actas con el visto bueno del presidente de la Junta de Compensación.
- 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, número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Asumir la responsabilidad de la custodia de todos los documentos de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean asignadas por la asamblea general o el consejo rector.

## TÍTULO VI

### **Derechos y obligaciones de los miembros**

Art. 49. *Derechos.*—1. Por las peculiaridades propias de esta Junta de Compensación en las que se ha procedido a la reparcelación y a la adjudicación al Ayuntamiento de las parcelas correspondientes al aprovechamiento municipal derivado de las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, que posteriormente este ha transmitido, el adquirente de estos terrenos está exento de la obligación de costear la ejecución de las obras de urbanización.

2. Se distinguen, por tanto, las siguientes situaciones con respecto a los propietarios:

- A) Con carácter general, los miembros de la Junta ostentarán, sin otras limitaciones que las establecidas en las leyes, en el planeamiento, en los presentes estatutos y en las bases de actuación de la Junta y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:
  - a) Ostentar las facultades dominicales que les correspondan sobre las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación del sector, con las limitaciones establecidas en los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación y de la legislación y del planeamiento urbanístico vigente.
  - b) Concurrir a las reuniones de la asamblea general e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación según lo dispuesto en el artículo 51 de los presentes estatutos.

- c) 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.
  - d) Ser informado en todo momento, previa petición por escrito al secretario de la Junta de Compensación, de las actividades de esta, de los aspectos económicos de la actuación y demás circunstancias relacionadas con el cumplimiento de su objeto estatutario.
  - e) 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 del sector, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas en el seno de la Junta de Compensación.
  - f) Ejercer el derecho de urbanizar previsto en la legislación vigente por medio de la Junta de Compensación.
  - g) Participar como elector y candidato, en su caso, en la designación de los miembros electivos del consejo rector.
  - h) Designar y remover a los liquidadores para que realicen las operaciones de liquidación de la Junta de Compensación.
  - i) 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.
- B) Los propietarios de parcelas de resultado que hayan sido previamente adjudicadas a la Administración actuante y, por lo tanto, estén exentas de la obligación de sufragar las obras de urbanización del sector, podrán asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, con voz pero sin voto.

Art. 50. *Obligaciones*

- A) Serán obligaciones de todos 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 aplicable al sector, y de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.
  - 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 incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones, sin perjuicio de las previsiones establecidas en las bases de actuación en relación con los medios de notificación telemáticos.
  - d) Abonar los conceptos indemnizatorios o gastos que les sean imputables y que la Junta de Compensación tenga que asumir como consecuencia de su actuación individual.
  - e) Abonar las cuotas de conservación de la urbanización hasta en tanto sea recepcionada por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio.
  - f) Consentir que la Junta de Compensación ejerza las prerrogativas inherentes a su facultad fiduciaria sobre las parcelas de su propiedad.
  - g) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por el planeamiento urbanístico aplicable al sector y la legislación vigente, afectándose los terrenos de su propiedad comprometidos en el sector al cumplimiento de aquella.
  - h) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquellas, una vez aprobada definitivamente la Modificación del Proyecto de Urbanización en los términos acordados en el Convenio para la Ejecución del Planeamiento y Obras del Urbanización, de 18 de noviembre de 2009, así como lo que sea necesario ocupar temporalmente al indicado fin, sin que ello signifique merma alguna de sus derechos en el sistema de compensación; absteiniéndose de promover acciones para recobrar la posesión de dichos terrenos.
- B) Además de las anteriores, serán obligaciones de los miembros de la Junta titulares de parcelas que están afectas a la obligación de sufragar las obras de urbanización del sector la de 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, de acuerdo lo establecido en los presente estatutos.

Art. 51. *Cuotas de participación.*—1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales al aprovechamiento lucrativo de las fincas que forman parte del sector, con la excepción de los propietarios de parcelas de resultado que hayan sido previamente adjudicadas a la Administración actuante que al disponer de voz pero no de voto en la Junta no se les asigna cuota de participación.

2. Una vez constituida la Junta de Compensación, se procederá al señalamiento de las cuotas de participación de todos los propietarios, así como de las cuotas de participación de los propietarios de parcelas de resultado afectas a la carga de urbanizar el sector, sin que el adquirente de las parcelas de las que resultó adjudicatario el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, en concepto de su participación en las plusvalías urbanísticas, tome parte en la adopción de este acuerdo sobre las cuotas de participación de estos propietarios.

3. Si hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente (a consecuencia de la incorporación de una empresa o empresas promotoras, de la modificación que, en su caso, se realice en el Proyecto de Reparcelación del sector o de la transmisión de las titularidades de fincas de resultado), la asamblea general fijará las nuevas cuotas que 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 asignadas por acuerdo de la asamblea general.

## TÍTULO VII

### Régimen económico

Art. 52. *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.

Art. 53. *Ingresos.*—1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones económicas o derramas de sus miembros.
- b) Las subvenciones, créditos y cualesquiera otros bienes que se reciban.
- c) El producto de la enajenación o explotación de los bienes de su propiedad.
- d) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios formalizados con otras entidades u organismos o con particulares para la realización de fines urbanísticos.
- e) Los pagos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.
- f) La posible explotación complementaria de actividades que puedan reportar ingresos extraordinarios a la Junta de Compensación.
- g) Otros ingresos que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con lo previsto en los presentes estatutos.

2. Las aportaciones económicas o derramas serán fijadas por la asamblea general, a propuesta del consejo rector, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras por la asamblea. También podrán ser acordadas en caso de urgencia por el consejo rector y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera asamblea general que se celebre.

3. Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones u otros gastos que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones económicas o derramas acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción a la cuota de participación que cada uno tenga asignado.

4. Los fondos de la entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por el consejo rector, a nombre de la Junta.

Art. 54. *Gastos.*—1. Serán gastos de la Junta de Compensación todos aquellos que vengán exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines y, entre ellos, a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

- a) 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.
- b) Honorarios profesionales correspondientes a la eventual modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión, incluyendo el del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación, y la elaboración de cualquier otro documento necesario para la ejecución urbanística del sector, o que esté encaminado a dar cum-

plimiento o a los fines de la Junta de Compensación; así como costes de los servicios de asesoramiento de la actuación urbanística.

- c) Los exigibles por la administración, gestión y gobierno de la Junta.
- d) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

2. Para atender a los gastos de la actuación, se realizarán por los miembros de la Junta las aportaciones económicas precisas, previa expedición por la Junta de Compensación de las pertinentes facturas con repercusión del IVA que corresponda, sin perjuicio de que parte de los gastos puedan satisfacerse con otros medios de ingreso.

Art. 55. *Pago de aportaciones.*—1. En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios aprobados por la asamblea general, el consejo rector establecerá la forma, plazos y condiciones de pago en que los miembros de la Junta deberán satisfacer las aportaciones económicas o derramas correspondientes. Cuando se fijen determinadas aportaciones económicas vinculadas a una finalidad concreta, el acuerdo que las establezca podrá prever la asunción por parte de los miembros que incumplan de los daños y perjuicios que su falta de pago cause a la Junta de Compensación.

2. 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 un mes, 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 legal de interés de demora previsto en el artículo 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, vigente en la anualidad de la cantidad no satisfecha.

3. Transcurrido el plazo de un mes indicado en el número 2 anterior sin haberse efectuado el pago, el consejo rector estará facultado para proceder a su reclamación en procedimiento ejecutivo u ordinario ante la jurisdicción civil, o bien instando al Ayuntamiento la actuación expropiatoria pertinente o la aplicación o delegación de facultades para el cobro por la vía de apremio administrativo, a cuyo efecto se expedirá por el secretario, con el visto bueno del presidente y a los indicados fines, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

4. 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.

Art. 56. *De la contabilidad.*—1. La Junta de Compensación llevará la documentación de su gestión económica de modo que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban de rendirse.

2. La liquidación de las cuentas de la Junta de Compensación correspondientes a cada ejercicio anual habrá de presentarse por el consejo rector a aprobación de la asamblea general ordinaria, previa verificación por el auditor externo que, a dicho efecto, se haya designado por la asamblea general.

## TÍTULO VIII

### Régimen jurídico de la Junta de Compensación

Art. 57. *Vigencia de los estatutos.*—1. Los presentes estatutos, una vez aprobados definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento 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 carácter obligatorio para los miembros de aquellas 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.

Art. 58. *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 esta y las designaciones de los miembros del consejo rector; a cuyo objeto, y a solitud de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio dará traslado al citado Registro de tales modificaciones o cambios.

Art. 59. *Naturaleza jurídico-administrativa.*—1. Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se susciten en el seno de la Junta de Compensa-

ción con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.

2. En su caso, será procedente la vía judicial civil cuando esta corresponda.

3. Los miembros de la Junta no podrán ejercer acciones para retener o recobrar la posesión, frente a resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción para retener o recobrar la posesión cuando la Junta de Compensación ocupe bienes como consecuencia del desarrollo de la actuación urbanística.

Art. 60. *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.

Art. 61. *Recursos.*—1. Los acuerdos del consejo rector podrán ser impugnados potestativamente por los miembros de la Junta de Compensación dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación de aquellos por medio telemáticos o publicación en el punto de acceso electrónico de la Junta de Compensación mediante la presentación del recurso correspondiente ante la asamblea general, que deberá resolver en el plazo de tres meses siguientes a la impugnación.

En ningún caso, podrá simultanearse la interposición de este recurso con la del recurso de alzada ante el Ayuntamiento, que no podrá interponerse hasta que el primero haya sido resuelto expresa o presuntamente.

2. En el supuesto de no adoptarse acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no se hubiera reunido la asamblea general, se entenderá el recurso desestimado y quedará expedita la vía ante el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, al que habrá de presentarse recurso de alzada dentro del plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de tres meses antes señalado.

3. Contra los acuerdos del consejo rector, frente a los que no se hubiese interpuesto el recurso potestativo regulado en los apartados anteriores, y contra los acuerdos de la asamblea general podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio dentro del plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo al interesado.

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

5. Con carácter general, el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de esta o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

6. La interposición del recurso ante el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio 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.

7. No serán impugnables los acuerdos del consejo rector que constituyan propuestas a la asamblea general, sean actos de mero trámite o inherentes al funcionamiento de la Junta de Compensación, o sean adoptados en ejecución de los acuerdos de la asamblea general. Tampoco serán impugnables aquellos acuerdos de la asamblea general de la Junta de Compensación que deban ser posteriormente aprobados o tramitados por el Ayuntamiento, tales como la aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

8. El acuerdo que resuelva el recurso de alzada o la desestimación presunta de este será susceptible de recurso en vía contencioso-administrativa.

## TÍTULO IX

### Disolución y liquidación

Art. 62. *Disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplido el objetivo y las finalidades enunciadas en el artículo 5.2 de los presentes estatutos.

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

2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la asamblea general, el cual no podrá ser adoptado hasta que se haya formalizado por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio la recepción de todas las obras de urbanización ejecutadas y están cumplidas las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

3. 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.

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

5. El Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado a 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.

Art. 63. *Liquidación*.—1. Acordada válidamente por la asamblea general la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano urbanístico, el consejo rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la asamblea general.

2. Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que se designarán por la asamblea general y estarán sujetos a los acuerdos de esta última, que podrá removerlos en cualquier momento.

Art. 64. *De la conservación de las obras*.—Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases, parcial o total, a favor de la Administración actuante, de conformidad con lo previsto en la LSM. A partir de la recepción total o parcial por el Ayuntamiento, la conservación de las obras de urbanización recibidas y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de aquel.

Art. 65. *Destino del patrimonio*.—Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a la carga de urbanización a la que estén afectas las parcelas de las que resulte titular.

### **BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR XXIII DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VELILLA DE SAN ANTONIO**

#### *Base primera. Ámbito territorial y finalidad*

1. Las presentes bases de actuación regulan, conjuntamente con los estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación del Sector XXIII del Plan General de Ordenación Urbana de Velilla de San Antonio.

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación lo constituye, como Unidad de Ejecución única, el Sector XXIII del Plan General de Ordenación Urbana de Velilla de San Antonio, tal y como se describe en el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector XIII, aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de 17 de mayo de 2007.

2. La finalidad de estas bases es reglamentar la ejecución de la urbanización de forma que se cree el cauce legal correspondiente para la defensa de los derechos urbanísticos de todos los propietarios afectados, tomando en consideración que, con fecha 20 de diciembre de 2007, por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio se procedió a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que ha delimitado las parcelas de resultado y las parcelas que se adjudicaron a las Administraciones Públicas, de conformidad con lo previsto en los instrumentos de planeamiento y convenios que se ejecutan.

#### *Base segunda. Régimen legal y reglamentario aplicable*

1. La actividad de la Junta de Compensación del Sector XXIII se regirá por lo establecido en los estatutos de la misma y en las presentes bases de actuación, que serán de obligado cumplimiento por parte de los miembros de la Junta de Compensación, y en lo no previsto por unos y otras, por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM); por las normas del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (TRLR); por la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954; por el Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957; por el

Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante, RDLH); y supletoriamente, por lo dispuesto en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, RGU), y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante, RPU), así como por las restantes normas legales y reglamentarias que puedan resultar de aplicación.

2. En todo caso, deberán observarse las prescripciones del Plan General aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 24 de mayo de 1995, y el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector XIII, aprobado por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 17 de mayo de 2007, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 1 de junio de 2007 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 130).

3. Se observarán, asimismo, el contenido del Proyecto de Reparcelación, aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, de 20 de diciembre de 2007, y el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado con la misma fecha; sin perjuicio de las modificaciones que puedan llegar a ser aprobadas.

4. Asimismo, serán de obligado cumplimiento los diversos convenios y acuerdos firmados en interés del desarrollo de la actuación urbanística objeto de las presentes bases de actuación y que afectan al desarrollo del Sector y en particular los siguientes:

- Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión, suscrito por el Ayuntamiento con el entonces propietario del suelo incluido en el ámbito, de 12 de febrero de 2004, y modificado por adenda de 19 de enero de 2006.
- Convenio Urbanístico para la Ejecución del Planeamiento y Obras de Urbanización en el Ámbito del Sector XXIII, de 10 de agosto de 2006, suscrito por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio y el entonces propietario de los terrenos incluidos en el ámbito, “Desarrollo de Activos Inmobiliarios, Sociedad Anónima” (Detinsa). Conjuntamente con el convenio se aprobaron las bases de actuación para el desarrollo del sector.
- Convenio Urbanístico para la Ejecución del Planeamiento y Obras de Urbanización en el Ámbito del sector XXIII, de 18 de noviembre de 2009, suscrito por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, y por Caja de Ahorros Municipal de Burgos (“Caja de Burgos”) “Viuc Promociones, Sociedad Anónima” (Viuc), y Detinsa.
- Los convenios y acuerdos que puedan ser suscritos por la Junta de Compensación para el cumplimiento de los fines que le son propios.

4. En el mismo sentido, deberán observarse los acuerdos o convenios que la Junta de Compensación puedan ser beneficiosos para el logro de sus objetivos y fines específicos.

5. Toda modificación de las presentes bases exigirá su aprobación por la asamblea general, con el voto favorable establecido en los estatutos al efecto, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en el artículo 107 de la LSM y en los artículos 161 y 162 del RGU, siendo el plazo de audiencia e información pública de veinte días.

#### Base tercera. *Criterios de valoración de las fincas aportadas y cuotas de participación*

1. El Proyecto de Reparcelación aprobado tuvo en consideración los criterios legalmente establecidos a la hora de valorar las fincas aportadas por el entonces propietario único del sector.

2. La forma de determinar las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación se establece en el artículo 51 de los estatutos de la Junta de Compensación. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrá de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación a ellos asignados.

3. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas promotoras, en el momento de su integración en aquella, se procederá, en su caso, al reajuste de las participaciones porcentuales de los propietarios, en función de los acuerdos adoptados por la asamblea general.

4. La Junta de Compensación establecerá los mecanismos oportunos para reflejar en su funcionamiento interno los posibles pactos celebrados por los miembros de la Junta, particularmente, por los propietarios de terrenos comprendidos en su ámbito territorial, y en especial, aquellas transmisiones de terrenos incluidos en el sector.

Base cuarta. *Controversias entre los propietarios integrados en la Junta de Compensación*

Para cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta de Compensación, dejando a salvo la regulación específica que pueda ser aplicable a propiedades de naturaleza o titularidad especial, y para todas aquellas cuestiones que no sean de naturaleza administrativa o registral y que afecten al desarrollo de las funciones de la Junta de Compensación, los miembros de la Junta de Compensación se someten a la jurisdicción ordinaria.

Base quinta. *Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones, así como de derechos reales sobre las fincas y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de aquellas*

El Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente estableció los criterios para valorar los derechos reales y personales constituidos sobre las fincas de origen, criterios que tuvo en cuenta el Proyecto de Reparcelación.

Base sexta. *Proyecto de Urbanización*

1. Con fecha 20 de diciembre de 2007 fue aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector redactado por el arquitecto don Julio Zumárraga Gómez, que ha de resultar modificado debido a las dificultades sobrevenidas en la ejecución del planeamiento, tal y como expresamente recoge el Convenio para la Ejecución Urbanística y Obras del Sector, de 18 de noviembre de 2009, con el objeto de establecer las fases de ejecución de la obra de urbanización y la actualización de precio de las citadas obras. Dicha modificación será aprobada por la Junta de Compensación con carácter previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento por el procedimiento de urgencia.

2. Con independencia de las obras previstas en la modificación del Proyecto de Urbanización, deberán ser ejecutadas las obras complementarias que sean precisas para llevar a cabo la actuación proyectada que hayan sido aprobadas como parte del planeamiento existente y convenidas con la propiedad a los efectos de su ejecución.

Base séptima. *Ocupación de suelo*

1. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria sobre las fincas de resultado cuya ocupación sea precisa para el estudio, proyecto y ejecución de las obras de urbanización desde el momento de su constitución, en los términos establecidos tanto por la LSM como por los estatutos de la Junta de Compensación.

2. A tales efectos se distinguen dos supuestos:

- a) De los propietarios miembros de la Junta de Compensación, los fundadores, y los propietarios adheridos, desde el momento en que se requiere su disponibilidad material dentro del proceso de urbanización, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos de la Junta de Compensación.
- b) De los propietarios no adheridos. En el eventual supuesto de que alguno de los propietarios de parcelas de resultado incluidas en el sector no se adhiriese al sistema de compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

3. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán ejercer acción posesoria alguna cuando la Junta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización aprobadas por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio en desarrollo del planeamiento urbanístico.

Base octava. *Criterios para valorar las aportaciones de empresas promotoras*

1. El artículo 15 de los estatutos de la Junta de Compensación prevé la posibilidad de la incorporación de empresas promotoras a la Junta para participar en la gestión de la Unidad de Ejecución única, tanto para participar en la ejecución material de la obra de urbanización como para satisfacer cualesquiera gastos derivados de la actuación. Su incorporación habrá de acordarse por la asamblea general, que deberá determinar la valoración de sus aportaciones, la cuota de participación de la empresa o empresas promotoras y el ajuste de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación, su participación en los derechos políticos de la Junta de Compensación, las condiciones y forma de participación en los órganos de la misma, el régimen regulador de la sustitución del pago en terrenos por pago metálico para los propietarios que decidan tal forma de pago de los costes de la ac-

tuación, así como el establecimiento, en todo caso, de las garantías necesarias que aseguren el cumplimiento de sus obligaciones por la empresa o empresas promotoras.

2. De acuerdo con lo anterior, la cuota de participación que, en virtud del preceptivo acuerdo a adoptar por la asamblea general de la Junta de Compensación, haya de asignarse a las empresas promotoras, disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta titulares de parcelas afectas a la obligación de urbanizar. No obstante, cualquier miembro de la Junta podrá eximirse de contribuir con terreno (o con cuota de participación) a las empresas promotoras en pago de su actividad, cuando así lo haga constar dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo de la asamblea general por el que se haya aprobado la incorporación de la empresa promotora a la Junta de Compensación, en cuyo caso deberá satisfacer los gastos de urbanización que le correspondan proporcionalmente en efectivo metálico, contra la acreditación por parte de la empresa o empresas promotoras del cumplimiento de las obligaciones de la actuación a que se haya comprometido esta.

3. En coherencia con lo anterior, el adquirente de las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento, por ello, propietario de suelo legalmente neto, finalista y urbanizado, no resulta afectado por la incorporación de estas empresas promotoras.

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

1. Conforme se ha señalado en la base sexta, se va a proceder a modificar el Proyecto de Urbanización de modo que el que se apruebe recoja las fases de ejecución de las obras.

2. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas promotoras incorporadas a la Junta de Compensación. En otro caso, la ejecución de las fases de urbanización se podrá realizar por la empresa o empresas constructoras que se determinen en virtud de acuerdo del consejo rector, siguiendo el criterio establecido por la asamblea general para la selección del contratista y de acuerdo con la legislación aplicable.

3. En cualquiera de los casos, en los correspondientes contratos de ejecución de obras de urbanización 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 o empresas contratistas de realizar las obras que corresponda de total conformidad con la modificación del Proyecto de Urbanización una vez resulte aprobada.
- b) La obligación de la empresa o empresas urbanizadoras 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 aplicable.
- d) El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de las obras realizadas.
- e) Las garantías que, en su caso y para responder del cumplimiento del contrato y correcta ejecución de las obras, se presten por la empresa contratista o empresas contratistas a favor de la Junta de Compensación.

4. La recepción de las correspondientes obras de urbanización se realizará con arreglo a lo dispuesto en la base undécima de las presentes bases de actuación.

#### Base décima. *Financiación de las obras de urbanización*

1. Para financiar las obras de urbanización y otros gastos de la actuación, la Junta podrá contar, entre otros, con las aportaciones económicas o derramas que deberán abonar aquellos miembros de la Junta sobre los que recae la obligación de sufragar las obras de urbanización que se corresponde con los titulares de parcelas de resultado que están afectas a la obligación de urbanizar según lo establecido por el Proyecto de Reparcelación, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los estatutos.

A tal efecto, podrá exigir derramas con la finalidad de constituir un fondo de reserva que podrá servir de garantía para financiar las obras de urbanización que serán atendidas por estos propietarios.

2. Asimismo, la Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos para la realización de las obras de urbanización.

3. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta de Compensación podrá articular cualquier mecanismo de financiación que se encuentre previsto en la normativa vigente

4. En caso de impago de sus aportaciones económicas o derramas, o de realizar actuaciones en perjuicio de las operaciones de financiación ejecutadas por la Junta de Compensación, los miembros de aquella deberán asumir los gastos o perjuicios causados al interés común como consecuencia de su actuación individual.

Base undécima. *Cesión de las obras de urbanización*

1. La cesión de las obras de urbanización se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante en un plazo no superior a tres meses, contado desde su recepción por la Junta. En el supuesto de que la Administración no resolviera, de conformidad a las previsiones del artículo 135.8 de la LSM, bastará el ofrecimiento formal de cesión, a los efectos de entender recibidas las obras.

2. Dicha recepción podrá referirse a una parte del sector, aun cuando no se haya completado la urbanización en ese ámbito territorial, tal y como recoge expresamente el Convenio para la Ejecución del Planeamiento y Obra de Urbanización, de 18 de noviembre de 2009.

3. Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, comenzando a computarse desde la fecha de la respectiva acta de recepción parcial o total de la urbanización, el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.

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

Base duodécima. *Simultaneidad de las obras de urbanización y edificación*

1. Conforme dispone el Convenio Urbanístico para la Ejecución del Planeamiento y Obras de Urbanización en el Ámbito del Sector XXIII, de 18 de noviembre de 2009, las obras de edificación se podrán desarrollar simultáneamente a las obras de urbanización, en los términos previstos en el artículo 19.3 de la LSM, teniendo presente, asimismo, las determinaciones establecidas al efecto en la base decimosexta, en relación con la posibilidad de que la actuación pueda ser ejecutada en varias fases de urbanización, lo que habrá de recogerse en la modificación del Proyecto de Urbanización.

2. En el supuesto de que, antes de haberse recibido total o parcialmente por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio las obras de urbanización, de conformidad con lo señalado en la base anterior, los miembros de la Junta formulen solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la reparcelación, deberán comunicarlo previamente al consejo rector y acreditar ante la Junta de Compensación mediante certificación expedida por el secretario, que están al corriente en el pago de los gastos de la actuación. El consejo rector podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la Junta, sin perjuicio del otorgamiento de la obtención de las restantes licencias que procedan con sujeción a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. En particular, a los efectos de que las obras de edificación no interfieran indebidamente en las obras de urbanización, se establecen en las presentes bases de actuación las siguientes condiciones que habrá de ser tenidas en cuenta:

- a) Las obras de edificación estarán subordinadas a las de urbanización. El consejo rector establecerá una serie de condicionantes y obligaciones para las operaciones de edificación, con la finalidad de que en ningún caso puedan obstaculizar las obras de urbanización.
- b) Serán vinculantes, aceptándose y asumiendo su cumplimiento, cuantas instrucciones u órdenes dimanen del responsable de las obras de urbanización, que tengan por objeto permitir una compaginación de las obras de edificación con las de urbanización.
- c) En caso de conflicto entre la persona que está edificando y la Junta de Compensación, primarán los intereses de esta última, debido a la primacía de la urbanización de la Unidad de Ejecución sobre la edificación.

El incumplimiento de los requerimientos hechos por la Junta de Compensación podrá dar lugar a que el consejo rector acuerde, dando cuenta al Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, la adopción de cualquier medida que pueda resultar necesaria para proteger las obras de urbanización, entre las que se incluiría, en su caso, la prohibición de proseguir la ejecución de la obra de edificación en tanto no se proceda a restituir y a asegurar la correcta ejecución de la obra urbanizadora de la unidad de ejecución.

4. De acuerdo con el grado de desarrollo de la urbanización, el consejo rector podrá establecer la cuantía y forma de las garantías tendentes a asegurar la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la parcela de que se trate.

5. Teniendo en cuenta que la experiencia en la ejecución de las obras de urbanización determina que estas pueden resultar dañadas en alguna medida por la ejecución de las obras de edificación; en todo caso, los promotores, tanto públicos como privados, de la edificación deberán constituir o abonar las garantías o cánones que podrá fijar el consejo rector con la finalidad de garantizar inicialmente la reparación de los daños, si los hubiera, por dichos conceptos.

#### Base decimotercera. *Criterios de valoración de las parcelas de resultado*

1. En el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente se establecieron los criterios para valorar la parcelas de resultado, que el Proyecto tuvo en cuenta a la hora de adjudicarlas parcelas de resultado.

#### Base decimocuarta. *Proyecto de Reparcelación*

1. El Proyecto de Reparcelación fue aprobado con fecha 20 de diciembre de 2007. En este se establece que se adjudican al propietario único las parcelas susceptibles de edificación o uso privado, con excepción de aquellas que se adjudican al Ayuntamiento en concepto de la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística que posteriormente fueron cedidas por este a favor de un tercero, que es, por tanto, propietario de parcelas de resultado netas, que no están por ello afectas a la obligación de sufragar costes relativos a la ejecución de las obras de urbanización del sector.

2. Por otra parte, se adjudicaron al Ayuntamiento las fincas destinadas a redes públicas locales y generales y los terrenos situados en los sistemas generales. Las fincas destinadas a redes supramunicipales fueron adjudicadas a la Comunidad de Madrid.

#### Base decimoquinta. *Adjudicación de las fincas de resultado*

El citado Proyecto de Reparcelación adjudicó las fincas de resultado de acuerdo con los criterios establecidos por este.

#### Base decimosexta. *Cesiones obligatorias*

1. En el Proyecto de Reparcelación se concretaron las fincas de cesión obligatoria para el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, tanto de las parcelas en que se localiza el aprovechamiento municipal como de aquellas otras parcelas que, con arreglo a los instrumentos de planeamiento y los distintos convenios que establecen la ordenación urbanística del sector, están destinadas a localizar las redes públicas locales y generales de infraestructuras, equipamientos y servicios, no susceptibles de aprovechamiento lucrativo.

2. Asimismo, se delimitaron los terrenos libres de cargas y gravámenes destinados a localizar las redes públicas supramunicipales cuya adjudicación corresponde a la Comunidad de Madrid

#### Base decimoséptima. *Compensaciones en metálico*

El Proyecto de Reparcelación aprobado tuvo en consideración los criterios legalmente establecidos para las compensaciones en metálico.

#### Base decimoctava. *Registro de la Propiedad*

##### a) Inscripción de las parcelas de resultado:

1. El Proyecto de Reparcelación antes aludido se halla inscrito en el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid.

##### b) Caducidad y cancelaciones de la afectación:

1. La afectación de las parcelas resultantes caducará, procediéndose a su cancelación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 20 del RDLH.

2. 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 Re-

gistro de la Propiedad del saldo definitivo; sin que, en ningún caso, pueda exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

3. 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 Velilla de San Antonio, expresiva de haber sido recibidas las obras de urbanización, total o parcialmente, de acuerdo con lo dispuesto en el Convenio Urbanístico para la Ejecución del Planeamiento y Obras de Urbanización en el Ámbito del Sector XXIII, de 18 de noviembre de 2009, y certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de las obligaciones económicas a favor de la misma.

Base decimonovena. *Expropiación por falta de incorporación a la Junta de Compensación o por incumplimiento de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema*

1. De conformidad con el artículo 108.3.b) de la LSM, serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación las fincas pertenecientes a propietarios que no hayan solicitado su incorporación a la Junta de Compensación una vez transcurridos los plazos previstos en el artículo 12.1 de los estatutos de la Junta de Compensación, así como aquellas de los propietarios que no hayan formalizado su adhesión en el plazo citado en el artículo 16.4 de los mencionados estatutos.

2. La Junta de Compensación podrá solicitar al Ayuntamiento de Velilla de San Antonio que promueva la expropiación forzosa mediante el sistema de tasación conjunta, desplegándose, en su caso, todos los efectos previstos tanto en el artículo 30 del TRLS y los artículos 22 a 28 del RDLH.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Expropiación, la parcela se inscribirá a favor de la Junta de Compensación en concepto de beneficiaria de la expropiación, sin perjuicio de las acciones atribuidas al propietario por la legislación urbanística en orden a la determinación del justiprecio.

3. De conformidad con los artículos 108.3.c) de la LSM y 181 del RGU, el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio también quedará habilitado para expropiar en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria, los terrenos y derechos de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

- a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, una vez cumplido el trámite previsto en el artículo 181.3 del RGU.
- b) En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de los estatutos, de las presentes bases de actuación y de la legislación urbanística vigente.

4. Previo acuerdo al efecto del consejo rector, por acuerdo entre los afectados y la Junta de Compensación, podrá convenirse el pago del justiprecio en especie mediante la adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 del TRLS y 132 de la LSM.

Base vigésima. *De las obligaciones de la Junta de Compensación*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Velilla de San Antonio de la urbanización completa del Sector, siendo exigible la responsabilidad de urbanizar tanto en lo que afecte a las características técnicas como a los plazos en que estas deban terminarse y entregarse al Ayuntamiento de Velilla de San Antonio.

2. El Ayuntamiento de Velilla de San Antonio únicamente podrá sustituir el sistema de compensación por un sistema de ejecución pública por los siguientes motivos:

- a) En caso de incumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos inherentes al sistema de compensación que impidan o dificulten apreciablemente la conclusión de la ejecución, con perjuicio grave para el interés público o para los intereses legítimos de terceros. En este supuesto, el incumplimiento deberá ser declarado en procedimiento dirigido a tal fin, en el que deberá darse audiencia a los interesados, y celebrarse información pública por plazo mínimo de treinta días hábiles. No obstante, podrá rehabilitarse el sistema de compensación, terminando el procedimiento mediante convenio en el que se establecerán las condiciones que permitan la normal continuación del procedimiento, debiendo a estos efectos el Ayuntamiento aceptar la propuesta que le formule la propiedad, siempre que cuente con las garantías adecuadas para llevar a cabo la actuación urbanística.

- b) Por la comisión por parte de la Junta de Compensación, con motivo del desarrollo de la actividad de ejecución, de una infracción urbanística muy grave o de dos o más infracciones graves, siempre que, habiendo sido declaradas mediante resolución sancionadora firme, pongan de manifiesto la imposibilidad o dificultad apreciable de continuar con la actuación urbanística, con perjuicio grave para el interés público, y así se declare el procedimiento dirigido a tal fin por el Ayuntamiento de Velilla de San Antonio.

Base vigésima primera. *Forma y plazos para realizar las aportaciones por los miembros de la Junta*

1. Los miembros de la Junta de Compensación que son titulares de parcelas sobre las que están afectas a la carga de urbanizar vienen obligados a abonar las aportaciones económicas o derramas que correspondan a sus respectivas cuotas de participación en la cuantía, forma y plazos previstos en los estatutos de la Junta de Compensación.
2. El pago se hará en efectivo. Excepcionalmente, y previo acuerdo al efecto adoptado en asamblea, por pacto entre el obligado y el consejo rector, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta. De no prosperar este acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en efectivo, conforme a la regla general establecida en esta base.
3. En los supuestos de no realizarse el pago, la Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento el cobro de las cuotas de urbanización por vía de apremio.
4. Con posterioridad a la constitución de la Junta por causas diversas, legal o estatutariamente previstas (incorporación de empresas promotoras, 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.
5. El consejo rector, 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.

Base vigésima segunda. *Distribución de beneficios y pérdidas, balance y liquidación*

- a) Distribución de beneficios y pérdidas: la distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los beneficios y pérdidas resultantes de la actuación urbanística se hará entre los propietarios titulares de parcelas afectas a la obligación de urbanizar y se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación en función de las parcelas sobre las que ostentan la titularidad.
- b) Balances económicos:
  1. En la memoria y cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al consejo rector para su aprobación ulterior por la asamblea general, deberá contenerse el balance económico correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación, en el período a que se refieran los documentos contables, a los efectos de la distribución de beneficios y pérdidas.
  2. La asamblea general podrá acordar transferir al ejercicio económico siguiente tales resultados o bien distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios obtenidos o imputarles las pérdidas producidas; señalando, en este último supuesto, la forma y cuantía de pago de las cuotas extraordinarias.
- c) Liquidación de la Junta de Compensación:
  1. Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a la distribución del patrimonio común, si lo hubiere, entre los miembros de aquella que hayan tenido que participar en los gastos de urbanización por ser titulares de parcelas de resultado afectas a la carga de urbanizar y en proporción a sus cuotas de participación calculadas conforme establece el artículo 51 de los estatutos de la Junta de Compensación.
  2. En el supuesto de que en tal momento existieren obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación o afianzamiento antes de que el órgano competente del Ayuntamiento apruebe la disolución de la Junta de Compensación.



Base vigésima tercera. *Exacción de las cuotas de conservación hasta la recepción total o parcial de las obras de urbanización por el Ayuntamiento*

1. Las obras de urbanización serán conservadas con cargo a la Junta de Compensación hasta su entrega, parcial o total, a favor de la Administración actuante, de acuerdo con los artículos 135 y 136 de la LSM y 180 del RGU. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

2. En los supuestos de edificación simultánea a las obras de urbanización, conforme a lo previsto en la base duodécima, el consejo rector 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 cuarta. *Utilización de medios telemáticos*

1. La asamblea general podrá acordar la obligatoriedad de que los actos de comunicación con la Junta de Compensación se realicen utilizando solo medios electrónicos. No obstante, el consejo rector podrá dispensar de esta obligación a los miembros de la Junta que por razón de su capacidad económica o técnica, dedicación profesional u otros motivos acreditados, justifiquen que no tienen garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

2. En todo caso, en la posible utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos se respetará lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en las demás leyes específicas que regulan el tratamiento de la información y en sus normas de desarrollo, así como los derechos al honor y a la intimidad personal y familiar.

Velilla de San Antonio, a 4 de julio de 2012.—El alcalde-presidente, Julio Sánchez Alarilla.

(02/6.070/12)