

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

8

LEGANÉS

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Leganés, en sesión celebrada el día 1 de julio de 2014, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Primero.—Aprobar inicialmente los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial PP-4, “Puerta de Fuenlabrada”, del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

Segundo.—Someter dicho acuerdo al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, al objeto de que puedan presentarse alegaciones, mediante la inserción del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID junto con el texto de estatutos y bases, en la página web municipal y en el tablón de anuncios y edictos de este Ayuntamiento.

Tercero.—Notificar individualizadamente el presente acuerdo a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, al objeto de que, durante el plazo de veinte días, puedan formular ante este Ayuntamiento las alegaciones que estimen convenientes, así como, en su caso, solicitar la incorporación a la Junta de Compensación en vía de constitución.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que el expediente al que se refiere el mencionado acuerdo, junto con el texto de estatutos y bases que se recogen en el anexo adjunto, se someten a información pública durante el plazo de veinte días, al objeto de que cuantas personas se consideren afectadas presenten las alegaciones que estimen pertinentes, de conformidad con lo establecido en el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El expediente se encuentra en la Delegación de Urbanismo e Industrias (avenida de Gibraltar, número 2, en horario de ocho y treinta a catorce y treinta, de lunes a viernes), donde podrá ser examinado por los interesados.

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL 4 “PUERTA DE FUENLABRADA”

ESTATUTOS

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y régimen.*—1. Con la denominación Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial 4 “Puerta de Fuenlabrada” se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

2. La Junta de Compensación se rige por los presentes estatutos y por las bases de actuación que los complementan, y en lo no dispuesto en estas normas estatutarias, por lo establecido en la legislación urbanística estatal y de la Comunidad de Madrid.

Art. 2. *Ámbito territorial, objeto y fines.*—1. El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación es la Unidad de Ejecución del PP-4 del Suelo Urbanizable Sectorizado delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 22 de julio de 1999 y 18 de mayo de 2000, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el día 30 de mayo de 2000, 2 de agosto y 7 de septiembre de 2000, y la Modificación Puntual del mismo, aprobado provisionalmente en Pleno por el Ayuntamiento de Leganés el 10 de julio de 2012 y definitivamente por la Comunidad de Madrid el 13 de junio de 2013 y de los sistemas generales exteriores adscritos a dicho Plan Parcial, de acuerdo con la delimitación de la Unidad de Ejecución.

2. Es objeto primordial de la Junta el cumplimiento de los deberes de urbanización del Sector, cesión al Ayuntamiento de Leganés de los terrenos dotacionales y de los terrenos donde se localice el 10 por 100 del aprovechamiento unitario del área de reparto y la equidistribución entre los propietarios integrados en la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta.

3. Para la consecución del objetivo primordial se asignan a la Junta el cumplimiento de los siguientes fines:

- a) Redacción y tramitación ante las Administraciones, municipal y comunitaria, de toda clase de instrumentos de desarrollo de planeamiento, de proyectos de urbanización y de reparcelación, y proyectos de edificación, así como la contratación y ejecución de las obras necesarias para llevarlos a efecto.
- b) Realización de las actuaciones precisas para la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen a la misma en tiempo oportuno, como respecto de los incorporados que incumplan sus obligaciones, y para el cobro, en vía de apremio administrativo, de las cantidades adeudadas a la Junta por los asociados.
- c) Adquisición, posesión, venta, gravamen de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando, en este caso, en calidad de beneficiaria de la expropiación.
- d) Adquisición, posesión, venta, gravamen y cualesquiera otros actos de dominio o administración de los terrenos aportados a la Junta de Compensación por los propietarios incorporados a la misma, actuando en calidad de fiduciaria de los socios propietarios.
- e) Cesión al Ayuntamiento de Leganés de las redes públicas locales y generales, tanto interiores como exteriores adscritas, en el plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva por la Junta y realización de cuantas cesiones vengan exigidas por la legislación vigente.
- f) Adjudicación de las parcelas resultantes de la urbanización a los miembros incorporados a la Junta y, en la proporción correspondiente, al Ayuntamiento de Leganés en la forma que se determine en el proyecto de reparcelación.
- g) Formalización de operaciones de crédito, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos aportados, y con emisión de títulos, en las condiciones establecidas en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria.
- h) Inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación.
- i) Gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta, ante cualesquiera personas, autoridades y organismos de las Administraciones estatal, autonómica y local, así como ante los jueces y tribunales de cualquier grado y orden jurisdiccional.
- j) Cualesquiera otras necesarias para la consecución de los fines previstos en estos estatutos, o atribuidos por Ley a la Junta de Compensación.

Art. 3. *Control administrativo.*—1. La Junta de Compensación actúa bajo control administrativo del Ayuntamiento de Leganés.

2. En ejercicio de esta función de control corresponde al Ayuntamiento:

- a) Someter a información pública estos estatutos y las bases de actuación complementarias, con notificación personal a los propietarios de terrenos afectados por el sistema de ejecución.
- b) Aprobar los estatutos, bases de actuación y las modificaciones de aquellos y estos que se acuerden por la Asamblea General de la Junta.
- c) Designar un representante municipal en los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
- d) Tramitar y aprobar la constitución de la Junta, una vez formalizada la misma en escritura pública.
- e) Acordar la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, o, respecto de estos últimos, proceder, en vía de apremio administrativo, al cobro de la cantidad líquida adeudada.
- f) Resolver los recursos de alzada que pudieran deducir los miembros de la Junta contra los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno.
- g) Aprobar los proyectos de urbanización y de reparcelación y las modificaciones y complementos de los mismos, expidiendo certificación y otorgando, en su caso,

escritura pública para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación.

- h) Extender acta administrativa de recepción de la urbanización y de la cesión de los terrenos dotacionales.
- i) Aprobar la conversión de la Junta de Compensación en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.
- j) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en el artículo 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 4. *Duración.*—La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y durará hasta que sea cumplido totalmente su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos en estos estatutos.

Art. 5. *Domicilio social.*—La Junta tiene su domicilio social en el municipio de Leganés, en la calle Jeromín, número 21, primero A, dicho domicilio podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea, que deberá ser notificado al Ayuntamiento para su posterior anotación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Capítulo II

Socios y constitución de la Junta

Art. 6. *Miembros de la Junta de Compensación y requisitos para la incorporación.*—1. La Junta se integra de las personas, físicas o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el Sector y de suelo destinado a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en la Unidad de Ejecución del PP-4; por el Ayuntamiento de Leganés, mediante un representante por él designado, y por las empresas urbanizadoras, en su caso.

2. Los propietarios de terreno comprendidos en el Sector y de suelo destinado a sistemas generales adscritos se incorporarán voluntariamente a la Junta, en los plazos y condiciones legales, siempre que no hayan sido excluidos de la misma, con arreglo a la Ley y a los presentes estatutos.

3. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el período de información pública de los presentes estatutos, y en el plazo del mes siguiente a la notificación, que les efectuará el Ayuntamiento, de haberse aprobado definitivamente estos estatutos. La incorporación se solicitará a través del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a estos estatutos y bases de actuación, y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, acompañando la documentación acreditativa de la misma. Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos ingresen en la caja de la Junta de Compensación, en el plazo del mes siguiente al requerimiento formulado por la misma, las cantidades aportadas hasta ese momento, por los promotores, atendida la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.

4. Los terrenos pertenecientes al propietario o propietarios que no se hubieren incorporado efectivamente a la Junta serán objeto de expropiación en beneficio de la Junta.

Art. 7. *Constitución de la Junta de Compensación.*—1. Los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución de la Entidad, dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, con antelación mínima de diez días hábiles a la fecha prevista.

2. La constitución se hará mediante escritura pública en la que deberá constar la relación de propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras, relación y descripción de las fincas de los propietarios, acuerdo de constitución y personas que se designen para ocupar cargos en los órganos de gobierno.

3. Quienes no otorguen la escritura de constitución podrán adherirse a la misma, dentro del plazo del mes siguiente, teniéndolos por no incorporados si transcurriese dicho plazo sin notificar al Ayuntamiento el otorgamiento de la escritura de adhesión.

4. Dos copias autorizadas de la escritura de constitución, y de las de adhesión, en su caso, se trasladarán al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y remitirá el acuerdo municipal y una copia autorizada de las escrituras al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 8. *Incorporación de empresas urbanizadoras.*—1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización. Estas estarán representadas por una sola persona.

2. La incorporación podrá instrumentarse en la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, en otro caso será preciso que la incorporación sea acordada por la Asamblea con el voto favorable de miembros de la misma que representen, al menos, el 60 por 100 de las cuotas de participación. Será necesario, además, que las empresas urbanizadoras incorporadas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Asamblea. Para la valoración de las aportaciones de la empresa urbanizadora y de las adjudicaciones a su favor se estará a lo señalado en las bases de actuación.

Art. 9. *Titularidades especiales.*—1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados estos formarán parte de la Junta por medio de sus representantes legales, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no está sujeta a limitaciones de carácter civil. Si se compensara en metálico a los menores o incapacitados se dará el destino señalado en la legislación civil.

2. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo, solidariamente, frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto señale la Junta será nombrado por el órgano actuante.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en propiedad a una persona teniendo cualquier otro derecho real limitativo de domicilio sobre la misma o, en el caso de la existencia de un derecho de usufructo o de arrendamiento, la cualidad de socio corresponderá al propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.

Art. 10. *Transmisión de bienes y derechos.*—1. La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles, actuando aquella como fiduciaria con poder de disposición.

2. Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
- c) La condición de socio es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.
- d) Se entiende incorporado el adquirente a la Junta de Compensación a partir del momento de la transmisión de su titularidad.

Capítulo III

Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta

Art. 11. *Derechos de los socios.*—Serán derechos de los socios de la Junta de Compensación:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad aportadas, con las limitaciones derivadas de la afección de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y de los actos de disposición o administración efectuados por la Junta en ejercicio de sus facultades fiduciarias.
- b) Participar en el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.
- c) Ser elector y elegible para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta.
- d) Asistir, por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.
- e) Conocer las actuaciones de los órganos de gobierno de la Junta mediante los informes y cuentas rendidos por estos ante la Asamblea General y ser informado en todo momento de la situación de la Junta de Compensación.
- f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno, y presentar ante ellos proposiciones y sugerencias.

Art. 12. *Obligaciones de los socios.*—1. Son obligaciones de los socios:

- a) Poner a disposición de los órganos de gobierno de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales o personales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar un domicilio a efectos de notificaciones, comunicando a la Junta los cambios del mismo.
- c) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Junta, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los correspondientes recursos.
- d) Satisfacer puntualmente las cantidades establecidas por los órganos de gobierno.
- e) Notificar a la Junta las transmisiones, o actos de gravamen, de los terrenos de su propiedad.
- f) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

Art. 13. *Cuotas de participación.*—1. La participación de los propietarios en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta será proporcional a la superficie de las fincas aportadas, por estimar que el valor unitario de las mismas es igual para todas ellas.

2. A cada uno de los socios de la Junta se le atribuirá una cuota de participación proporcional a la superficie real aportada. Dicha cuota definirá el voto porcentual de los socios para la adopción de los acuerdos de los órganos de gobierno.

3. El valor de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes en las fincas aportadas no influirá en la atribución de las cuotas de participación de los socios.

4. En el supuesto de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios propietarios, asignándose la cuota correspondiente a su aportación a la empresa urbanizadora.

Capítulo IV

Órganos de gobierno y administración

Art. 14. *Enumeración.*—1. La Junta de Compensación se rige por la Asamblea General y el Consejo Rector.

2. El presidente, vicepresidente y secretario de la Junta de Compensación lo serán también de la Asamblea General.

Art. 15. *De la Asamblea General.*—1. La Asamblea General es el órgano supremo de decisión de la Junta de Compensación y de ella formarán parte todos los asociados.

2. La primera reunión tendrá carácter constituyente, y será convocada por los promotores dentro del plazo señalado por el Ayuntamiento para el otorgamiento de la escritura de constitución.

3. Se reunirá en forma ordinaria, por lo menos, dos veces al año; una, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, que coincidirá con el año natural, para aprobar la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior, y la otra en los tres últimos meses de cada ejercicio, para aprobar el presupuesto del año siguiente. Si no se aprobara se prorrogará el del ejercicio anterior.

4. Toda reunión de la Asamblea General que no sea una de las señaladas en el apartado anterior tendrá carácter extraordinario. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando lo acuerde su presidente o el Consejo Rector, a propia iniciativa o a propuesta de socios que representen, al menos, el 30 por 100 de las participaciones, debiendo indicarse en la propuesta los asuntos a tratar. Si el presidente o el Consejo Rector no convocaren la Asamblea dentro de los seis días siguientes a la solicitud, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento de Leganés para que sea este quien convoque la Asamblea. Entre la convocatoria y la celebración de la sesión no podrán transcurrir más de un mes.

5. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el presidente mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta, al menos, con ocho días de antelación a la fecha señalada. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, y los asuntos incluidos en el orden del día. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, al menos, plazo de media hora. Estando presentes, todos los miembros de la Junta, por sí o por representación, podrá

celebrarse la Asamblea, sí así se acuerda por unanimidad, sin que sea preciso, en tal caso, previa convocatoria.

6. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o representados, socios cuyas cuotas de participación representen, al menos, el 60 por 100 del total. En segunda convocatoria será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de socios concurrentes a la misma, siempre que estén presentes además del presidente y el secretario o quienes legalmente les sustituyan, un socio.

7. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, no obstante, los acuerdos de modificación de estatutos, señalamiento de cuotas y rectificación de estas e incorporación de empresa urbanizadoras, enajenación de fincas propias de los socios, emisión de empréstitos y disolución de la Junta requerirán el voto favorable de socios cuyas cuotas de participación representen, al menos, el 60 por 100 de dichas cuotas. Asimismo, para adoptar el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación se requerirá una mayoría de los miembros, que representen los dos tercios de las cuotas de participación. Los acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, constando en acta de la sesión que se levantará al término de la misma y será aprobada a continuación, o en la inmediata siguiente. Del acta de la sesión de la Asamblea se remitirá copia al Ayuntamiento de Leganés, en el plazo máximo de un mes, a contar desde el día siguiente a la celebración de la misma. A requerimientos de los socios, o del Ayuntamiento de Leganés, el secretario expedirá certificación del contenido del libro de actas, en el que se transcribirán todas, por su orden, y una vez aprobadas.

Todos los socios, incluso los ausentes o los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno de la Junta, dentro de sus respectivas atribuciones. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución de acto impugnado.

8. Son atribuciones de la Asamblea:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- b) La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y de las cuentas del mismo, fijando las aportaciones dinerarias ordinarias.
- c) La modificación de los presentes estatutos y de las bases de actuación, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por el Ayuntamiento de Leganés.
- d) La imposición de derramas extraordinarias para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual o para atender a insuficiencias temporales de tesorería.
- e) La realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y derechos, modificar entidades hipotecarias, constituir, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta de Compensación. No obstante, los actos de disposición en los que la Junta de Compensación actúa como fiduciaria de los socios sobre los bienes de estos, requerirán el voto favorable de socios cuyas cuotas representen, al menos, el 60 por 100 de las cuotas.
- f) La aprobación de Planes y proyectos de urbanización, reparcelación y expropiación, en su caso, para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa.
- g) La formalización de créditos y la emisión de títulos, prestando garantía hipotecaria con los terrenos integrados en la Junta.
- h) La resolución procedente en orden a la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, señalando la cuota o cuotas de participación y la correlativa modificación de las asignadas inicialmente a los socios propietarios.
- i) La prestación de las garantías que sean exigidas por la administración urbanística.
- j) La disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- k) En general, cuantas sean precisas para la gestión común.

Art. 16. *Del Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno y administración de la Junta de Compensación y ejercerá aquellas competencias que no estén expresamente reservadas a la Asamblea por los presentes estatutos o por acuerdo expreso de la misma.

2. Son funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Administrar los fondos de la Junta, para lo cual podrá abrir, mantener y cancelar cuentas corrientes, de ahorro y de crédito de instituciones financieras, ingresando y retirando fondos de ellas a su conveniencia, hacer y exigir pagos, cobros y liqui-

daciones, cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada, librar, endosar, avalar y descontar letras de cambio, y, en general, realizar toda clase de actos y contratos en beneficio de los intereses de la Junta.

- c) Elevar propuesta a la Asamblea General de las aportaciones económicas que han de realizar los socios de la Junta, haciéndolas figurar en el presupuesto anual ordinario, así como de las derramas extraordinarias que sean necesarias. Una vez acordadas por la Asamblea las derramas ordinarias o extraordinarias, el Consejo establecerá la forma y plazos de pago en que han de satisfacerse, y procederá contra los socios morosos.
 - d) Presentar a la Asamblea General la memoria y las cuentas correspondientes a cada ejercicio económico, así como el presupuesto anual.
 - e) Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas, en beneficio de los intereses de la Junta, para proceder a la expropiación de las fincas cuyos propietarios no se integren en la Junta de Compensación, o estén en descubierto de sus obligaciones para con la misma, o para proceder, en su caso, en vía de apremio administrativo contra estos últimos, y notificar a dichos órganos los acuerdos, que hayan de surtir efecto ante aquellos.
 - f) Adjudicar y contratar las obras de urbanización derivadas de los proyectos previamente aprobados en Asamblea General, por un importe que en ningún caso exceda del presupuesto o presupuestos, asimismo, aprobados en Asamblea.
 - g) Ejercer cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General de entre las asignadas como atribuciones de la misma, no pudiendo delegarse la aprobación del presupuesto ni la censura de cuentas.
 - h) Celebrar toda clase de actos, convenios y contratos administrativos, civiles y mercantiles y solicitar la concesión de servicios públicos, así como la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias.
Todo ello con la autorización de la Asamblea General, en los casos en que su contenido verse sobre competencias reservadas a esta.
 - i) Nombrar, sancionar y separar al personal necesario para la gestión de la Junta.
3. El Consejo Rector se compone de cinco miembros:
- a) El presidente, vicepresidente y secretario, y un vocal designados por la Asamblea General.
 - b) El Ayuntamiento de Leganés designará un vocal que formará parte del Consejo Rector con voz y voto.

Las designaciones habrán de recaer, necesariamente, en personas físicas, sin que sea indispensable la cualidad de socio de la Junta. El nombramiento se efectuará por cuatro años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de uno o más miembros, el propio Consejo podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta su renovación reglamentaria.

4. El Consejo Rector determinará su propio régimen de actuación, sesiones, acuerdos y actas. En cualquier caso, los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por mayoría de sus miembros y se notificarán a los miembros de la Junta de Compensación, dándoseles traslado en el plazo de diez días.

Art. 17. *Del presidente, vicepresidente y secretario.*—1. El presidente es el representante legal, judicial y extrajudicial, de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes para el ejercicio de dicha representación. Corresponde al presidente convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, fijar el orden del día, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad, ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector, autorizar sus actas, certificados y cuantos documentos lo requieran, ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta y, en general, ejercer cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

2. El vicepresidente sustituirá al presidente en casos de vacante, ausencia, delegación, enfermedad o imposibilidad.

3. El secretario es el fedatario de la Junta y asistirá a las sesiones con voz y sin voto. Levantará acta de las sesiones que celebren la Asamblea General y el Consejo Rector, transcribiéndolas al libro de actas y expidiendo, a petición de parte, certificados de las mismas, con el visto bueno del presidente, notificando dichos acuerdos a los miembros de la Junta

en el plazo de diez días y remitirá copia de las actas al Ayuntamiento de Leganés en el plazo establecido.

En caso de ausencia, será sustituido por el miembro de menor edad.

Capítulo V

Régimen económico y jurídico

Art. 18. *Patrimonio*.—El patrimonio de la Junta estará integrado por los bienes y derechos que, por cualquier título, se adquieran por la misma.

Art. 19. *Ingresos y gastos*.—1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones iniciales de los socios.
- b) Las cantidades satisfechas por los socios, con carácter ordinario o extraordinario.
- c) Las subvenciones y donaciones que se obtengan.
- d) Los productos de las enajenaciones de bienes de que sea titular la Junta.
- e) Las rentas y productos de su patrimonio.
- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

2. Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a) Promoción de la actuación urbanística.
- b) Ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, asimismo, los gastos de urbanización que se contemplen en el artículo 97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, incluidos los de conservación hasta la recepción.
- c) Abono de honorarios a profesionales y de los gastos originados por tramitaciones administrativas, guardería, vigilancia y otras necesarias para el cumplimiento de los fines de la Junta de Compensación.
- d) Indemnizaciones por expropiaciones de bienes y derechos, cuando la Junta fuera beneficiaria de la expropiación.
- e) Abono a la Administración, en su caso, del valor económico resultante de la equidistribución exterior.
- f) Cuantos fueran exigidos para el cumplimiento del objeto social de la Junta.

Art. 20. *Aportaciones de los socios*.—1. Señaladas por la Asamblea General las aportaciones que, con carácter ordinario o extraordinario, deben efectuar los socios, el Consejo Rector definirá la forma y condiciones de pago de las mismas. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación social.

2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se realizará en el domicilio social, o en cuenta bancaria designada al efecto, dentro del mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector requiriendo al pago. Transcurrido dicho plazo la deuda del socio moroso devengará un interés igual al legal del dinero más 2 puntos, hasta su total pago. Vencido el plazo de pago en período voluntario la deuda será recargada, además de con el interés legal, en un 20 por 100 en resarcimiento de daños y perjuicios. Y en este momento el Consejo Rector procederá a interesar del Ayuntamiento el cobro de la deuda en vía de apremio administrativo o la expropiación de los terrenos del socio moroso.

Art. 21. *Ejecutividad de los actos y acuerdos de la Junta*.—1. Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen aprobación posterior de los órganos urbanísticos.

2. Los acuerdos del Consejo Rector y del presidente podrán ser impugnados por los socios ante la Asamblea General, dentro de los quince días hábiles siguientes a su notificación, debiendo resolver la Asamblea en el plazo de los tres meses siguientes, transcurrido el cual se entenderá desestimado el recurso.

3. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos por silencio, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Leganés, en el plazo de un mes para los expresos y de tres meses para los presuntos por silencio.

4. No están legitimados para la impugnación quienes hubieran votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

5. Los socios de la Junta no podrán promover acciones legales tendentes a retener o recobrar la posesión frente a resoluciones de la Asamblea, adoptadas con el quórum preciso, y en virtud de las facultades fiduciarias de disposición sobre las fincas de aquellos. Tampoco procederán dichas acciones legales cuando la Junta de Compensación ocupe bienes,

que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, que sean conformes con el planeamiento y proyecto de urbanización.

Art. 22. *Responsabilidades y sanciones.*—1. El incumplimiento por los socios de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley o por estos estatutos, cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará al Ayuntamiento de Leganés para, a requerimiento del Consejo Rector, expropiar los terrenos en beneficios de la Junta de Compensación.

2. La Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente hubieran intervenido en la comisión de la infracción o hubieran percibido el beneficio derivado de la misma. Para hacer efectiva la repercusión de las multas podrá solicitarse del Ayuntamiento de Leganés la exacción en vía de apremio administrativo.

Art. 23. *Interpretación e integración de los estatutos.*—1. La interpretación e integración de los presentes estatutos corresponde a los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

Capítulo VI

Disolución y liquidación

Art. 24. *Disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Cumplimiento de los fines sociales.
- b) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el voto favorable de socios que representen al menos el 60 por 100 de las cuotas de participación. Los socios, por subrogación, quedarán obligados al cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta y sujetos a las responsabilidades subsidiarias que pudiera haber lugar.

2. El acuerdo de disolución requerirá la aprobación del Ayuntamiento de Leganés y el cumplimiento de lo dispuesto al efecto en la normativa urbanística.

Art. 25. *Liquidación.*—Cuando se extinga la personalidad jurídica tendrá lugar la liquidación en la forma siguiente:

1. El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

2. El patrimonio que pueda quedar en terrenos, derechos o en metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a sus respectivas cuotas sociales.

BASES DE ACTUACIÓN

Primera. *Ámbito territorial y finalidad.*—1. Las presentes bases de actuación se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial PP-4 “Puerta de Fuenlabrada” del Suelo Urbanizable Sectorizado delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 22 de julio de 1999 y 18 de mayo de 2000, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el día 30 de mayo de 2000, 2 de agosto y 7 de septiembre de 2000, y la Modificación Puntual del mismo aprobado provisionalmente en Pleno por el Ayuntamiento de Leganés el 10 de julio de 2012 y definitivamente por la Comunidad de Madrid el 13 de junio de 2013 y de los sistemas generales exteriores adscritos a dicho Plan Parcial de acuerdo con la delimitación de la Unidad de Ejecución.

2. La finalidad de estas bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos en la Unidad de Ejecución y de los propietarios de suelo destinado a sistemas generales o supramunicipales que hayan de hacer efectivo su derecho en la Unidad de Ejecución del PP-4, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales y los terrenos donde se localice el 10 por 100 del aprovechamiento unitario del área de reparto al Ayuntamiento y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación.

Segunda. *Régimen legal y reglamentario aplicable.*—1. La compensación en el ámbito del Plan Parcial se regirá por lo dispuesto en las presentes bases de actuación y, en lo no previsto en las mismas, por los preceptos contenidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio,

del Suelo de la Comunidad de Madrid, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el día 27 de julio. Modificada por la Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y los artículos 126 a 130 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como los artículos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en lo referente a valoraciones, y por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

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

3. Toda modificación de las presente bases exigirá que se apruebe en Asamblea General extraordinaria, con el voto favorable de miembros que representen, al menos, el 60 por 100 de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto por los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Tercera. Valoración de las fincas aportadas.—1. Los derechos y deberes de los propietarios se determinan en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2. Al estar clasificado el suelo como suelo urbanizable sectorizado la cuota de participación de los asociados, propietarios de terrenos del PP y de los sistemas generales exteriores adscritos se establece en función de la superficie de las fincas de su pertenencia, en relación con la total de las fincas aportadas, no computándose las fracciones de metro cuadrado. La determinación de las superficies se efectuará con arreglo a lo que resulte de los títulos de propiedad, prevaleciendo, en caso de discordancia entre estos y la realidad física, esta sobre aquellos.

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

Cuarta. Fincas a expropiar y su valoración.—1. La Junta de Compensación será beneficiaria de las expropiaciones que realice el Ayuntamiento de Leganés respecto de las propiedades no incorporadas a la Junta, o por incumplimiento por parte de los incorporados de sus obligaciones legales o estatutarias.

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

Quinta. Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse.—1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones, usos y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas no se considerarán como valores aportados a efectos de determinar la cuota de participación. Pero aquellos que deban deruirse o desaparecer necesariamente serán valorados, indemnizándose a sus propietarios con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá necesario el derribo o la desaparición cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a los propietarios incorporados a la Junta y cuando su conservación, incluso como uso provisional, sea radicalmente incompatible con la ordenación urbanística establecida.

3. Para la determinación de los elementos a derribar y su expropiación es aplicable el procedimiento general de la legislación expropiatoria, salvo que tenga carácter de urgente, siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta de Compensación.

4. Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por antigüedad o edad del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción, todo ello de conformidad con las reglas de valoración establecidas a efectos del impuesto municipal sobre bienes inmuebles. Las actividades industriales o comerciales que hayan de desaparecer se valorarán con arreglo a los criterios de la legislación expropiatoria.

Sexta. Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.—1. En principio, y si fuere jurídicamente posible, los propietarios de las fincas aportadas deberán liberar de las cargas y gravámenes que pesen sobre ellas, siendo de su cuenta los gastos ocasionados por la liberación.

2. Existiendo subrogación real de la finca resultante con respecto a la aportada, las cargas y derechos reales sobre esta que no fueren cancelados, pero que resultaren compatibles con el planeamiento urbanístico, no se extinguirán y, en este caso, aunque se las mencione en el proyecto de reparcelación y adjudicación posterior de las fincas resultantes, no serán objeto de valoración y los titulares de tales derechos serán adjudicatarios, en el mismo concepto en que lo fueran anteriormente, en las parcelas gravada, por aplicación del principio de subrogación real.

3. Cuando no opere la subrogación real o, aun operando, la subsistencia de derechos reales, cargas, derechos de arrendamiento o cualquier otro resultare incompatible con el planeamiento urbanístico, el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente, dicho acuerdo producirá los mismos efectos que el acta de ocupación a efectos expropiatorios. La subrogación real no tendrá lugar cuando no haya exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas con las antiguas, y en el caso de que las fincas resultantes se adjudiquen proindiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

4. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, si la situación y característica de la nueva finca fuesen incompatibles con su subsistencia, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito de garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía que la carga sea valorada por el proyecto de reparcelación o por dictamen pericial.

5. El proyecto de reparcelación fijará las indemnizaciones que hayan de percibir los titulares de cargas o derechos reales que se extingan, aplicando analógicamente los criterios fijados en las normas tributarias, Ley de Expropiación Forzosa y Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

6. Las situaciones arrendaticias se valorarán conforme al número 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística y conforme al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, teniendo especialmente en cuenta si los arrendatarios se encuentran, o no, en situación de prórroga forzosa y, en su caso, el plazo que restara de vigencia contractual.

Séptima. *Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.*—1. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se efectuará teniendo en cuenta el coste del proyecto de urbanización, o de las partidas del mismo que vaya a financiar y/o ejecutar en relación con el valor del suelo del Sector, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptándose el acuerdo aprobatorio de la incorporación por la Asamblea General.

2. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros propietarios en la medida en que así resulte de la cuota de participación asignada a la empresa.

Octava. *Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación.*—1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta.

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

Novena. *Plazos y forma de pago de las cuotas.*—1. Las cuotas, ordinarias o extraordinarias serán satisfechas en la forma prevista en los estatutos.

2. El pago deberá hacerse en moneda de curso legal, pero mediante acuerdo de la Asamblea General podrá hacerse, en todo o en parte, mediante la transmisión a la Junta de la propiedad de terrenos incorporados al sistema de compensación, en la Unidad de Ejecución del PP-4.

3. La transmisión, en pleno dominio, de terrenos a la Junta implica la correspondiente disminución para el transmitente de su cuota de participación en la Junta.

Décima. *Expropiación por incumplimiento de obligaciones.*—1. Con independencia de las expropiaciones que procedan por falta de incorporación a la Junta aquellas proceden, también, por incumplimiento de los miembros incorporados de sus obligaciones legales y estatutarias.

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

Undécima. *Enajenación de terrenos por la Junta.*—1. Con objeto de poder hacer frente a los gastos de urbanización, y en su condición de fiduciaria de los propietarios, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, o

constituir gravámenes reales sobre ellos, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio.

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

Duodécima. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros por el daño patrimonial que pudieran experimentar por la actuación de aquélla.

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

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

Decimocuarta. *Valoración de las fincas resultantes.*—1. Toda la superficie que, con arreglo al Plan General, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación a los propietarios incorporados a la Junta en el proyecto de reparcelación. Los terrenos libres de parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas.

2. A los efectos del artículo 87 de la Ley 9/2001, del 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, se establecen como coeficientes de homogeneización los mismos que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés y que son los siguientes:

- Metros cuadrados de vivienda con protección pública B: 1.
- Metros cuadrados de vivienda con protección pública L: 1.
- Metros cuadrados de vivienda libre colectiva: 1,30.
- Metros cuadrados de comercial: 1,50.

3. Las distintas fincas resultantes se valoran con arreglo a los coeficientes anteriormente establecidos tomando como base el módulo establecido para las VPP.

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

2. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, se les adjudicarán fincas resultantes en proindiviso.

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

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

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

6. Si fuere necesario para la ubicación de volúmenes, se tramitará conjuntamente con el proyecto de reparcelación un Estudio de Detalle, en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

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

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

Decimoséptima. *Proyecto de reparcelación.*—1. De acuerdo con los criterios establecidos en las bases, la Junta formulará un proyecto de reparcelación que contendrá las determinaciones siguientes:

- a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados y, en defecto, de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones y demás derechos que les afecten, el respectivo propietario y su cuota de participación.

- b) Descripción de las fincas resultantes titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la finca a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento, y el aprovechamiento urbanístico que a cada finca corresponda.
- c) Localización de los terrenos dotacionales de cesión obligatoria.
- d) Superficies o parcelas que la propia Junta de Compensación se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
- e) Compensaciones en metálico, si fueren procedentes por diferencias de adjudicación.
- f) Cuantía de la participación de cada una de las fincas adjudicadas en los costes de urbanización, a los que quedan aquellas gravas con carga real.

2. El proyecto de reparcelación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Asamblea General, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, representen los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así aprobado se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

4. El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan General que se ejecuta. El propio acuerdo producirá la cesión de las fincas resultantes en que se haya localizado el derecho porcentual del Ayuntamiento al aprovechamiento medio del sector. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos al Ayuntamiento se formalizará en escritura pública o documento administrativo.

Decimoctava. Momento de edificación de los terrenos.—En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta de Compensación el que se edifique alguno o algunos de los terrenos, podrá acordarse así en Asamblea General, determinando el volumen a cuenta concedido, y el comienzo de la edificación será posible, antes de concluida la urbanización.

Decimonovena. Conservación de la urbanización.—1. Hasta el momento en que la Junta de Compensación se disuelva o convierta en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación tendrá a su cargo el mantenimiento de la urbanización, repercutiéndose sus costes entre los propietarios de parcelas, en función de su cuota de participación en la Junta, excepto los servicios que puedan ser medidos por contador o aforo que lo serán en proporción al consumo y gasto habido.

2. El impago de las cuotas de conservación dará derecho a la Junta a interesar del Ayuntamiento de Leganés su cobro en vía de apremio administrativo.

Leganés, a 2 de septiembre de 2014.—El concejal-delegado de Urbanismo e Industrias, Miguel Ángel Recuenco Checa.

(02/5.869/14)

