

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

54

HOYO DE MANZANARES

URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 161.1 y 3 y 162.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, se pone en general conocimiento que, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión celebrada el 8 de julio de 2016, se han aprobado inicialmente los Proyectos de Estatutos y de las Bases de Actuación que habrán de regir la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación de la UA-5 de las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares, promovido por “La Salmerona, Sociedad Anónima”.

Igualmente, se ha acordado someter el expediente al preceptivo trámite de información pública durante quince días, con el fin de que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones procedentes, en su caso.

Estatutos de la Junta de Compensación para el desarrollo por iniciativa privada de la Unidad de Actuación (UA-5), denominada Salmerona-1, establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Hoyo de Manzanares (Madrid), a instancia de "La Salmerona S.A.", titular del CIF A-81149908 y con domicilio social en la calle Hurtada nº 25, Hoyo de Manzanares, Madrid, C.P. 28240, propietario del 70,169 % de la superficie del ámbito.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Constitución y régimen legal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 101, 2º, en relación con el artículo 106, ambos de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid e igualmente según lo dispuesto en el Art. 126 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976, se constituye esta Junta de Compensación, con personalidad propia y plena capacidad jurídica, en la forma establecida en el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

Finalmente los estatutos se redactan al amparo y con el alcance del artículo 114 de la Ley 9/2001 citada.

La Junta se regirá por los presentes estatutos y, en lo no previsto, por las disposiciones de los citados textos normativos y demás normas concordantes.

Artículo 2.- Denominación y domicilio

La entidad constituida se denominará Junta de Compensación para el desarrollo de la Unidad de Actuación (UA-5), denominada Salmerona-1, establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Hoyo de Manzanares (Madrid), y tendrá su domicilio social en la calle Hurtada nº 25, Hoyo de Manzanares, Madrid, C.P. 28240.

No obstante el domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, previo acuerdo de la asamblea general y dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes.

Artículo 3.- Ámbito territorial.

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta los terrenos comprendidos en la referida Unidad de Actuación, (UA-5), denominada Salmerona-1, establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Hoyo de Manzanares (Madrid), según delimitación efectuada por las NN SS publicadas en el BOE de seis de septiembre de 1985, BOCM de 9 de agosto de 1985.

Artículo 4.- Objeto y fines.

La Junta de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización y actuación compensatoria de la Unidad de Actuación (UA-5), denominada Salmerona-1, establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Hoyo de Manzanares (Madrid), en solidaridad de beneficios y cargas entre los titulares de bienes y derechos integrados en aquel o que hayan de hacer efectivos en dicho polígono sus derechos.

En consecuencia, serán fines de la Junta de Compensación todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y entre otros, a título enunciativo y no exhaustivo, los siguientes:

- Formular el proyecto de compensación a los efectos de repartir entre los miembros de la Junta los beneficios y cargas de la ordenación, y tramitarlo ante la Administración actuante para su aprobación definitiva e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Redactar el proyecto de urbanización y, previa su aprobación, ejecutar las obras de urbanización de la Unidad de Actuación en los términos y condiciones que prevé el Estudio de Detalle de la UA-5 directamente o por contrata mediante concurso, subasta o concierto con empresas urbanizadoras.
- Actuar como fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre las fincas de los propietarios miembros de la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes estatutos y, para ello, representar a los miembros en juicio y fuera de él en los asuntos relativos al ámbito de actuación, gestionándolos, transigiéndolos y resolviéndolos ante cualquier organismo, autoridad, entidad pública o privada, persona física o jurídica.

Adquirir, enajenar, poseer, gravar y, en general, realizar cualesquiera actos de dominio o de administración de los bienes que integran su patrimonio.

- d) Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos contemplados en los estatutos.
- e) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- f) Convenir operaciones de crédito y, en general, las que considere precisas, con particulares o entidades de crédito, siempre que redunden en beneficio de la propia Junta y resulte necesario para el cumplimiento de sus fines y objetivos.
- g) Satisfacer los gastos originados y que se originen por la gestión, desde que se inició la promoción del Plan Parcial que se desarrolla hasta su completa ejecución, acordando las cantidades, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro.
- h) Solicitar beneficios urbanísticos y fiscales, que puedan establecerse en favor de la Junta o de sus miembros.
- i) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan según la legislación vigente.

Artículo. 5.- Duración.

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto y dará comienzo su actuación una vez inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas competente.

Artículo 6.-Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa:

El Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, (Madrid) es el órgano urbanístico de control con las facultades, atribuciones y competencias legalmente establecidas. No obstante, y a título meramente enunciativo, las facultades del Ayuntamiento serán las siguientes

- 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.

TÍTULO II

MIEMBROS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 7.-Requisitos para la incorporación a la entidad de los propietarios:

1.-La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarios de los terrenos afectados por la actuación, sean promotoras o adheridas a la misma.

2.- Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la

aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquélla. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

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

3.-La incorporación o adhesión se solicitará a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los estatutos y bases aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación acreditativa de dicha propiedad.

4.-Para que la incorporación surta efectos será preciso que los propietarios adheridos depositen en el plazo de un mes desde que se les requiera por la Junta y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

Artículo 8.-Constitución de la Junta de Compensación:

1.-Determinados de forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria por carta certificada, al menos siete días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

2.-La constitución se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de fincas de la que son titulares.
- c) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
- d) Acuerdo de constitución.

3.-Los afectados que no otorguen la escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo improrrogable de quince días naturales contados a partir del día siguiente al requerimiento que se les formule tras la constitución de la Junta de Compensación, y si no se adhieren se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación con las consecuencias legalmente previstas.

Artículo 9.-Incorporación de empresas urbanizadoras:

1.-Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente fondos o medios necesarios para la urbanización.

2.-La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo con el voto favorable del 60 por 100 de las cuotas de la Junta.

3.-Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, que estas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

4.-Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización no estarán obligados a ceder aprovechamiento a los efectos de las adjudicaciones de dichos propietarios y a la empresa urbanizadora.

5.-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.

6.-Asimismo se estará a lo establecido en las bases de actuación para la contratación y pago de las empresas urbanizadoras que no pasen a formar parte de la Junta de Compensación.

Artículo 10.-Titularidades especiales:

1.-Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

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

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 la Junta señale, será nombrado por esta, con aprobación municipal.

3.-En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

Artículo 11.-Transmisión de bienes y derechos:

1.-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 con pleno poder dispositivo.

2.- de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad o unidades de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

3.-La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en los supuestos que enumeran las bases de actuación.

4.-La Junta podrá gravar y enajenar los terrenos, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, para el pago de los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Asamblea General.

5.-Los miembros de la entidad urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la junta las circunstancias del adquirente, a los efectos de su necesaria constancia.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de todo ello en el título de transmisión.

TÍTULO III**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA****Artículo 12.- Coeficiente o Cuota de participación.**

1.- Cada uno de los miembros de la Junta de Compensación tendrá asignado un coeficiente porcentual de participación en relación con el total de la Junta. Dicho coeficiente o cuota será establecido en función de la superficie de las fincas aportadas a la Junta por cada miembro, computándola en la forma prevista en las bases de actuación del polígono, ó en su caso, en la forma que se acuerde unánimemente al aprobar el proyecto de compensación.

2.- La superficie computable se acreditará por medio de certificación registral y, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración medición planimétrica del terreno y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago de la contribución territorial, certificación de estar la finca inscrita a su nombre.

3.- Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, prevalecerá ésta sobre aquella, sin perjuicio de las acciones legales procedentes. Por ello siempre prevalecerá la medición real de la superficie de la finca realizada mediante el pertinente levantamiento topográfico.

4.- Una vez determinada la cuota, definirá la participación de cada uno de los miembros en los derechos y en las obligaciones que se deriven de la actuación por compensación, así como el voto proporcional que cada miembro ostenta en la asamblea.

5.- En el Proyecto de Compensación se fijarán las cuotas definitivas de participación de las fincas y de los miembros de la Junta de Compensación, de acuerdo con las previsiones de las Bases de Actuación.

6.- En los supuestos de incorporación de empresas urbanizadoras o de adhesión de propietarios a la Junta, se procederá al reajuste de las cuotas o coeficiente de participación de los miembros existentes, con asignación a los miembros incorporados de las cuotas que procedan conforme a las condiciones que se señalen por la asamblea general, de conformidad con las bases de actuación y de los presentes estatutos.

Artículo 13.- Derechos:

Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

- a) Asistir por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.

- b) Elegir a los miembros de los órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que señala el artículo precedente.
- d) Recibir los terrenos que, como resultado de la aplicación del sistema, les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.
- e) Informarse sobre la actuación de la junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes. Todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la junta.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la entidad.

Artículo 14.-Obligaciones:

1.-Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, los asociados están obligados a:

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar su domicilio y sus cambios a efectos de domiciliación, para constancia en la Secretaría de la Junta.
- c) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.
- d) Notificar a la junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos y su participación en ella.
- e) Regularizar la titularidad y su situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale la Asamblea General o su Presidente.
- f) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

TÍTULO IV

ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 15.-Enumeración:

Los órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

- a) Asamblea General.
- b) Consejo Rector.
- c) Presidente.
- d) Vicepresidente.
- e) Secretario.

CAPÍTULO 1.º DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 16.-Composición y clases:

1.-La Asamblea General estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación, que estén al corriente de sus obligaciones, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos dos veces al año: una en los tres primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la memoria cuentas y balance, y otra en los tres últimos, para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

Serán su Presidente y Secretario los que lo sean de la junta, y formará parte de la asamblea el representante del Ayuntamiento.

2.- La asamblea general ordinaria se reunirá dos veces al año; una, necesariamente, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, para censurar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y, otra, dentro del último trimestre natural para conocer y aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente y designar los miembros del Consejo Rector.

3.- La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario, cuando lo acuerde su Presidente, o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el

VEINTINUEVE POR CIENTO -29%- de las participaciones. En este último supuesto la asamblea se convocará en los ocho días siguientes a la solicitud y se celebrará antes de que transcurran veinte días a contar desde el requerimiento.

4.-Estando reunidos todos los miembros de la junta, podrá celebrarse asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

Artículo 17.-Facultades:

La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

- a) La designación de los miembros del Consejo Rector, así como de su revocación y remoción.
- b) La aprobación del presupuesto de cada ejercicio.
- c) El examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- d) La modificación de los estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento. El procedimiento para modificar los Estatutos será el mismo que el previsto para su aprobación
- e) La imposición de derramas extraordinarias, para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- f) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta.
- g) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- h) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- i) Resolver la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementos de la misma.
- j) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en estos estatutos.
- k) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la junta.

Artículo 18.-Convocatoria:

1.-Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente, mediante carta certificada con acuse de recibo remitida a los miembros de la junta con cinco días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

2.-Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.

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

4.-En la convocatoria a las asambleas generales ordinarias se indicará respectivamente, que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los censores, en su caso, o el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 19.-Constitución:

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella por si o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen al menos el 60% de las cuotas de participación. Se entenderá válidamente constituida la asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida una hora desde la primera.

Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

Artículo 20.-Sesiones:

1.-El Presidente o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

2.-Actuará como secretario el que se haya nombrado por la asamblea o su sustituto.

3.-Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas. No obstante, los acuerdos de modificación de los estatutos requerirán para su aprobación una mayoría correspondiente al 60% de las cuotas de participación de la Unidad de Actuación.

4.-Los acuerdos de la asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en los presentes estatutos y sin perjuicios de los recursos y acciones procedentes.

Artículo 21.-Actas y certificaciones:

1.-De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2.-La asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del Acta se lleve a efecto por el Presidente y el Secretario y un interventor, designados en la propia sesión, en el plazo que se señale.

3.-Las actas figurarán en el libro correspondiente, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

4.-A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPÍTULO 2.º DEL CONSEJO RECTOR**Artículo 22.- Composición y carácter.**

1.- El Consejo Rector es el representante permanente de la asamblea y el órgano normal de administración de la Junta de Compensación.

2.- El Consejo Rector estará compuesto de cinco miembros designados por la asamblea general. Además, formará parte del Consejo Rector un representante de la Administración actuante.

Artículo 23.- De la elección de consejeros.

1.- El representante de la Administración actuante será designado por ésta en la forma prevista en el Artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Los restantes miembros del Consejo Rector serán designados por votación de la asamblea general y, necesariamente, habrán de ostentar la cualidad de miembros de la Junta.

3.- A los efectos del apartado precedente, los miembros de la Junta podrán agruparse voluntariamente hasta constituir una cifra de cuotas de participación igualo superior a la que resulte de dividir 100 por el número de miembros electores del Consejo Rector; es decir, en el caso de estos Estatutos, igual o superior al 20 por 100 de las cuotas de participación. Los propietarios así agrupados tendrán derecho a designar los miembros del Consejo Rector que, superando fracciones enteras, resulten de la correspondiente proporción.

Artículo 24.- De la duración del cargo de consejero.

1.- Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrán un año de duración, sin perjuicio de ser reelegidos por periodos anuales.

2.- En caso de fallecimiento, incapacidad, renuncia o cese de algún consejero, el Consejo designará un sustituto provisional, perteneciente al mismo grupo de cuotas, hasta la primera reunión de la asamblea general.

Artículo 25.- Facultades del Consejo.

1.- Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes y, por tanto, la representación de la Junta, en juicio y fuera de él, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos y las que vengan impuestas por la Asamblea General.

2.- A título enunciativo, son de su competencia los siguientes actos:

- a) Representar a la Junta en juicio y fuera de él.
- b) Convocar las asambleas generales, ordinarias y extraordinarias
- c) Llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación.

3.- El Consejo Rector podrá nombrar, cuando la mejor defensa de los intereses de la Junta de Compensación así lo aconseje, un gerente o administrador, cuyo nombramiento tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de ser relevado del cargo cuando el Consejo así lo decida. El cargo será retribuido en la forma y cuantía que el propio Consejo establezca en el acuerdo de designación.

Artículo 26.- Sesiones y acuerdos del Consejo Rector.

1.- El Consejo se reunirá a petición de, al menos, dos de sus miembros. En todo caso, el Consejo deberá celebrar una sesión dentro de cada trimestre natural.

2.- La convocatoria la hará el presidente y será cursada por el secretario, mediante carta certificada o telegrama, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión.

3.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos, entendiéndose que a cada consejero corresponde un voto. En caso de empate, decidirá el presidente con voto de calidad.

4.- De cada sesión del Consejo se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, pudiendo ser aprobada en la misma sesión o en la siguiente. Las actas se transcribirán al Libro correspondiente, debidamente diligenciado y serán firmadas por el presidente y secretario.

CAPITULO 3.º DEL PRESIDENTE

Artículo 27.-Nombramiento:

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de cinco años, sin perjuicio de su reelección, sin limitación alguna.

Artículo 28.-Facultades:

Son facultades del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de Gobierno.
Pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, las actividades bancarias que exige el funcionamiento de la Junta.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

CAPÍTULO 4.º DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 29.- Funciones

- a) Ejercer todas las facultades que correspondan al Presidente en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- b) Sustituir al presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.

CAPÍTULO 5.º DEL SECRETARIO

Artículo 30.-Funciones:

Son facultades y obligaciones del Secretario:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General.
- b) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el libro de actas correspondiente.
- c) Llevar un libro registro en el que se relacionen los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales: domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Notificar a todos los miembros de la Junta y, en su caso, a los organismos urbanísticos competentes, los acuerdos de la asamblea general, cuando por su naturaleza o entidad proceda.

TÍTULO V

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO y JURÍDICO

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 31.-Clases de aportaciones:

Las aportaciones de los miembros de la junta están constituidas:

- a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- b) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- c) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la junta.

Artículo 32.-Aportación de terrenos y existencia de derechos reales:

1.-La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada por la cuota de participación que cada uno tenga en la totalidad de la superficie aportada a la Junta en relación con las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma que señalan las bases de actuación.

2.-Si los terrenos estuvieran gravados por alguna carga real, el propietario habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en la omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

3.-El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del plan, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los asociados.

Artículo 33.-Cuotas y sus clases.

Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.

Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Artículo 34.-Cuantía y pago.

1.-El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la junta, de acuerdo con sus respectivas aportaciones.

2.-El pago se realizará en un plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el Secretario a dicho efecto, y su falta producirá las consecuencias siguientes:

- a) Un recargo del interés legal del dinero, incrementado en tres puntos, si se pagase la cuota en el plazo de un mes.
- b) Pasado este plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial.
- c) La utilización de la expropiación forzosa por el Ayuntamiento, siendo beneficiaria la junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

Terminado el plazo de pago voluntario y hasta la efectividad de cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 35.-Impugnación de los acuerdos de los órganos de la junta:

Los acuerdos de los órganos de la entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que haya de resolver el recurso.

Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o tácitos, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde su notificación o desestimación presunta por silencio. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación dentro del plazo de quince días siguientes a su notificación ante la Asamblea General que deberá resolver en el plazo de dos meses a contar desde la presentación del recurso. Transcurrido el plazo sin resolución expresa se entenderá desestimada la reclamación.

TÍTULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 36.-Causas de disolución:

La Junta de Compensación se disolverá:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Cuando la junta haya realizado el objeto para el que se creó.
- c) Transformación en una Entidad Urbanística de Conservación, previa aprobación del órgano urbanístico.

En los supuestos de los números precedentes, la disolución habrá de ser aprobada por la administración actuante.

Artículo 37.-Liquidación:

Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la junta, de la siguiente manera:

1.- El patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma en proporción a la cuota de participación que hubieran tenido en la Junta de Compensación, incluso en el caso de que la Junta se transforme en una entidad urbanística colaboradora de conservación, sin que se atribuya a ésta el patrimonio residual de aquélla.

2.- Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por el Consejo Rector, salvo que la Junta acuerde que la liquidación se realice por un número impar de liquidadores designados por la Asamblea y que quedarán sometidos a los acuerdos de la Asamblea, que podrá renovarlos en cualquier momento.

Artículo 38.- Balance final y extinción de la Junta:

1.- Terminada la liquidación, los liquidadores formarán el balance final y determinarán la cuota del activo común que deberá repartirse para cada propietario.

2.- Aprobado el balance final por la Junta, se adoptará acuerdo facultando a los liquidadores para tomar las medidas legales oportunas para la extinción de la Junta.

DISPOSICIÓN FINAL

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares (Madrid), el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta y constituida ésta mediante escritura pública y una vez aprobada ésta, se procederá a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras dependientes de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Autónoma de Madrid, en cuyo momento la Junta adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar.

Bases de actuación de la Junta de Compensación constituida para el desarrollo por iniciativa privada de la Unidad de Actuación (UA-5), denominada Salmerona-1, establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Hoyo de Manzanares (Madrid), a instancia de "La Salmerona S.A", titular de CIF A-81149908 y con domicilio social en la calle Hurtada no 25, Hoyo de Manzanares, Madrid, C.P. 28240, propietario del 70,169 % de la superficie del ámbito.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**Primera.-Ámbito territorial y finalidad**

1.- Las presentes bases de actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación constituida para el desarrollo por iniciativa privada de la Unidad de Actuación (UA-5), denominada Salmerona-1, establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Hoyo de Manzanares (Madrid), a instancia de "La Salmerona S.A.", provista de CIF A-81149908 y con domicilio social en la calle Hurtada no 25, Hoyo de Manzanares, Madrid, C.P. 28240, propietario del 70,169 % de la superficie del ámbito.

2.-La finalidad de las bases es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de los efectos de la junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento, como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

Segunda.-Las bases como norma de distribución de beneficios y cargas

1.-La función de las bases es contener un conjunto de reglas que permiten, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello, teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

2.-En su momento, y en desarrollo de estas bases, se formulará un proyecto de compensación, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos. Este proyecto de compensación se aprobará por la asamblea de la junta por miembros que representen la mayoría de las cuotas de participación. No obstante, si dado el porcentaje de participación del proponente, que representa más del 70% de la superficie del ámbito de la U.A., se hubiere presentado proyecto de reparcelación de forma conjunta con el proyecto de urbanización, por elección del procedimiento abreviado, la Junta ratificará ambos proyectos en la primera Junta a celebrar una vez constituida la misma.

Tercera.-Fuerza de obligar

1.-La aprobación de las bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las bases de actuación, en los términos en que fueren aprobadas.

2.-La obligatoriedad de las bases no impide su modificación siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que represente un 60% de la participación de la junta, y dicha modificación habrá de ser tramitada al igual que la aprobación y aprobada por el Ayuntamiento. El procedimiento para la modificación de las bases será el mismo que el procedimiento previsto para la aprobación de las propias bases.

Cuarta.-Valoración de las fincas aportadas

1.-El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación del ámbito fijado en la base primera. A cada una de las fincas se le asignará un porcentaje en relación con la suma de la superficie total del polígono.

2.-A los efectos de la determinación de la titularidad de tales derechos los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

3.-En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos.

4. En el Estudio de Detalle que se ha presentado por el proponente, consta con suficiente detalle, página 5/60, la superficie de cada finca aportada, obtenida por levantamiento topográfico realizado de las dos fincas que componen la Unidad de Actuación 5. No es necesario amojonar porque ambas fincas se encuentran perfectamente delimitadas por muros de cerramiento, únicamente no está materializado el cerramiento del lindero que separa el suelo propiedad de La Salmerona S.A., (Plan Parcial-Unidad de Actuación) pero dicho lindero, contenido en el Estudio de Detalle, se ajusta a la delimitación aprobada por el Ayuntamiento.

5.-Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará en tal caso a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

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

6.-Caso de que el Ayuntamiento haya de recibir en terrenos su cesión de aprovechamiento, y dada la necesaria correlación entre valores aportados y resultantes, la participación de cada uno de los participantes se entenderá referida al porcentaje restante, a todos los efectos.

Quinta.-Fincas a expropiar y su valoración

1.-En las fincas que se expropian por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación, al igual que las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la junta y unas y otras, se regirán por el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa.

2.-Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la junta, se tasarán por su valor a efectos urbanísticos en la fecha de inicio de la actuación urbanística y siempre según los criterios establecidos a tal efecto en la Ley del Suelo Estatal, norma básica en esta cuestión.

3.-Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la junta se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas a que se refieren los estatutos de la junta.

Sexta.-Elementos existentes sobre fincas aportadas y su indemnización

1.-Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, no se consideran como valores aportados, pero los que no puedan conservarse serán indemnizados con cargo al proyecto de compensación, como gastos de urbanización.

2.-Se entenderá que no pueden conservarse, cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

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

Séptima.-Valoración de elementos indemnizables

1.-La valoración de elementos indemnizables se hará de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

2.-El valor de las edificaciones e instalaciones se determinará de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

3.-En las plantaciones, se tasarán el arbolado y demás plantaciones, cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola.

Se valorarán con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Octava.-Existencia de cargas reales

El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero si son susceptibles de subrogación real pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario.

Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de todos los derechos y cargas constituidos sobre la finca aportada. En este caso, correrá a cargo del propietario de dicha finca aportada la indemnización correspondiente, incluyéndose en la valoración de la finca el importe de dicha indemnización.

Novena.-Otros derechos que se extinguen y su indemnización

1.-La ejecución de la urbanización supone la supresión de las servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento.

2.-El necesario derribo de los edificios y la ejecución de la urbanización implican la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas.

Décima.-Valoración de cargas y derechos.

1.- Siempre que no contravenga lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, para la valoración de servidumbres prediales y de derechos reales sobre inmuebles, se estará a las disposiciones

vigentes sobre expropiación en el Derecho Administrativo y Civil y, en su defecto, a lo establecido para los impuestos de sucesiones y de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

2.-En los arrendamientos urbanos, se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias, siempre que no contravenga lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo:

- a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas, y en especial la derivada de la diferencia de rentas.
- b) Cuantía de los gastos de traslado, por licencias, portes, nuevos contratos.
- c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble, cuando su percepción corresponda al arrendatario.
- d) y cualquier otra que pudiese ser acreditada por el sujeto pasivo de la expropiación.

3.-En los arrendamientos rústicos se ponderará, siempre que no contravenga lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo :

- a) El carácter de actividad económica principal del arrendatario.
- b) La dificultad de sustitución de dicha actividad.
- c) La cuantía del beneficio del cultivador fijada en el cálculo del rendimiento bruto.
- d) El valor de los elementos mecánicos propios del arrendatario utilizados en la explotación.
- e) Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.

4.-Cuando en los terrenos objeto de la actuación en las edificaciones e instalaciones existentes sobre los mismos, se esté desarrollando una actividad incompatible con el desarrollo de la actuación, serán objeto de indemnización:

- a) Los gastos por desmontaje, traslado y reinstalación de la actividad en un nuevo local.
- b) El cese temporal de la actividad, con su repercusión, en su caso, en gastos de personal y de pérdida de beneficio.
- c) En su caso, pérdida de clientela.

La indemnización por “cese de negocio” sólo procederá cuando por su naturaleza no sea posible en otra ubicación, pues es manifiesto que al expropiarse los inmuebles e instalaciones no se expropia la industria, el negocio, o la actividad que en los mismos se lleva a cabo, ya que los materiales, enseres, etc. no son objeto de expropiación, continuando en el patrimonio de su titular.

5.-En la determinación de las indemnizaciones arrendaticias, se aplicarán los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y en su defecto según lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

6.-En los supuestos de los tres primeros números de esta Base, procede también el pago del 5% de afección, y en todos ellos es utilizable el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Decimoprimera.-Contratación de las obras de urbanización.

1.-La ejecución de las obras de urbanización se harán por la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de Asamblea General, consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas y otros condicionantes que la asamblea tenga a bien exigir, las circunstancias siguientes:

- a) El compromiso de la empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los proyectos de urbanización, y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Presidente de la junta respecto de las obras.
- b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- c) Modo y plazos de abono por la junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- d) La retención que puede efectuar la junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

2.-Para la contratación de las obras de urbanización se solicitará oferta a cuatro empresas constructoras a propuesta de los miembros de la Junta de Compensación. Para concurrir a la licitación a las obras de urbanización será requisito imprescindible ostentar la clasificación exigible conforme a la normativa de contratos con las administraciones públicas.

Las ofertas que se presenten, se valorarán conforme los siguientes criterios.

- Precio ofertado: se asignará conforme al siguiente criterio:
 - Cada 5% incremento respecto a la oferta media: 5 puntos menos.
 - Cada 5% de reducción respecto de la oferta media 5 puntos más.

A la oferta media se le asignarán 50 puntos.

Las ofertas que superen la baja media en más de un 20% se considerarán temerarias y serán rechazadas.

- Mejoras en el plazo de ejecución: Se valorará con un máximo de 5 puntos. Se rechazará cualquier oferta de mejora del plazo que no esté debidamente justificada.
- Experiencia en obras similares: Se valorará con un máximo de 10 puntos. A tales efectos se valorará la aportación de certificados acreditativos de la correcta ejecución de obras de similares características a la que es objeto del presente pliego.

3.-No obstante lo anteriormente expuesto, se otorga un derecho de tanteo a favor de la empresa constructora Construcciones Ferro-Art, S.L. (integrada en el grupo empresarial del promotor del presente Proyecto de Actuación), de modo que resultará adjudicataria de las obras, siempre que iguale las condiciones económicas y de plazo de la mejor de las ofertas presentada.

4.-Los gastos que la urbanización origine se repartirán proporcionalmente al porcentaje de participación de cada miembro de la junta.

Decimosegunda.-Plazos y forma de pago de las cuotas

1.-Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los estatutos, serán satisfechas en el plazo que se señale o en el de un mes desde el requerimiento que practique, al efecto, el Presidente de la junta.

2.-Transcurrido este plazo, se producirán las consecuencias prevenidas en los estatutos.

3.-El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, que se apruebe en la asamblea General, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la junta en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

4.-La transmisión de terrenos en pleno dominio a la junta implica que ella o el futuro adquiriente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a resultados de la actuación de la junta, en tanto que el transmitente sólo es partícipe por el terreno que retenga.

Decimotercera.-Expropiación por incumplimiento de obligaciones

1.-Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la junta, es también procedente como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la junta, en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones que se indican a continuación:

2.-Son causa de expropiación:

- a) El impago de cuotas a la junta, transcurrido el plazo de pago voluntario.
- b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señalan los estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la asamblea y por el Ayuntamiento.
- c) Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo establecido en la base quinta.

Decimocuarta.-Enajenación de terrenos por la Junta

1.-Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes reales sobre ellos.

2.-El adquiriente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderán al titular primitivo del terreno en relación con la junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la junta.

3.-Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquiriente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

Decimoquinta.-Responsabilidad de la Junta de Compensación

1.-La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa de la Unidad de Actuación, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

2.-En caso de falta de urbanización, la administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la Ley, si bien la junta podrá repercutir el importe de las multas cuando

alguno de sus miembros hubiese intervenido en forma directa en la comisión de la infracción, todo ello de conformidad y en consonancia con lo señalado en la base once precedente.

3.-Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la empresa urbanizadora las responsabilidades se transferirán a dicha empresa.

4.-La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera surgir por la actuación de aquella.

Decimosexta.-Afección real de los terrenos

1.-De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el polígono o unidad de actuación, según lo dispuesto en el artículo 105, que regula la Afectación real de los terrenos al cumplimiento de los deberes y obligaciones del sistema de compensación.

2.-Las fincas resultantes, quedan afecta, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas la obras por el Ayuntamiento.

Decimoséptima.-Valoración de las fincas resultantes

1.-Los solares destinados a edificaciones o aprovechamientos privados, adjudicables a los miembros de la junta, se valorarán en base a la edificabilidad asignada a los mismos y en atención a su aprovechamiento, que podrá ser objeto de corrección por medio de coeficientes, que se justificarán atendiendo a las circunstancias de las fincas.

2.-El estudio técnico de valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporará al Proyecto de Compensación.

Decimoctava.-Distribución de beneficios y pérdidas

La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación se distribuirá entre sus miembros en proporción a la cuota de participación que tuvieren en la junta.

Decimonovena.-Cuantía y forma de adjudicación de fincas resultantes

1.-La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas, señaladas de acuerdo con lo establecido en la base anterior.

2.-Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies de terreno inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3.-Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas, o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la junta, previa o a consecuencia de habersele ya adjudicado alguna finca, no sea posible atribución de finca independiente, se adjudicará en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico de acuerdo con lo previsto en la base 21.

Vigésima.-Momento y criterios de adjudicación

1.-La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación hecha por el órgano Administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o con el otorgamiento por el mismo de Escritura Pública, con el contenido señalado en el artículo 113 del Reglamento de Gestión determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas.

2.-En la formulación del Proyecto de Compensación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán por el orden de su enumeración en otro caso, los siguientes:

- a) Que su participación permita la adjudicación de fincas independientes.
- b) Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Vigésimo primera.-Compensación en metálico de las adjudicaciones

1.-Cuando no sea posible o resulte urbanística y técnicamente inconveniente la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico.

2.-Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir "in natura".

3.-El estudio técnico que señala el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por al Asamblea General y se reflejarán en el Proyecto de Compensación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

Vigésimo segunda.-Momento de edificación de los terrenos

1.-La Junta de Compensación permitirá la ejecución simultánea de las obras de edificación en los solares resultantes del sector, a partir de que esté instalado el saneamiento y las canalizaciones, una vez efectuado el encintado y colocados los bordillos, y siempre que el respectivo interesado haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal.

2.-El socio de la Junta de Compensación que pretenda simultanear las obras de edificación y urbanización deberá coordinarse con la empresa urbanizadora, a fin de que el trabajo de unos y otros se interfiera lo menos posible.

3.-El socio que edifique simultáneamente a las obras de urbanización, y la constructora con que en su caso contrate las obras, deberá firmar con las empresa encargada de las obras de urbanización un acta que evidencien el estado de la urbanización al tiempo de comenzar la edificación, de cara a responder por los desperfectos que en su caso pueda causar.

4.- a los efectos de lo dispuesto en el artículo 167,d del R.G.U., la Junta de Compensación renuncia expresamente a edificar .

Vigésimo tercera.-Conservación de la urbanización hasta su entrega al ayuntamiento

1.-Hasta tanto se produzca al recepción de los terrenos, obras, instalaciones y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

2.-En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer en relación con los totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación.

Vigésimo cuarta.-Cesión al Ayuntamiento

1.-El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el plan.

2.-La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor del Ayuntamiento antes de tres meses de su recepción por la junta, y podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

3.-La cesión de obras e instalaciones se reflejará en el acta o actas correspondientes que suscribirá el Ayuntamiento con la Junta de Compensación.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales, a fin de que por los mismos puedan formularse cuantas alegaciones estimen pertinentes a sus derechos.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales, a fin de que por los mismos puedan formularse cuantas alegaciones estimen pertinentes a sus derechos.

En Hoyo de Manzanares, a 13 de julio de 2016.—El alcalde, José Ramón Regueiras García.

(02/26.445/16)

