

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

76

VILLALBILLA

URBANISMO

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 13 de abril de 2018, se adoptó la aprobación definitiva de la constitución y proyecto de Estatutos que habrán de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación del SR-4 de las NN SS de Planeamiento Urbanístico de Villalbilla.

PROYECTOS DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Estatutos de la Junta de Compensación Sector R4 “Villalbilla” NN SS de Villalbilla

TÍTULO I

Denominación, características y normativa de la Junta de Compensación

Artículo 1. *Denominación.*—1. Para el desarrollo del planeamiento y la ejecución del Sector R-4 de Villalbilla (Madrid), calificado como suelo urbanizable de uso residencial en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Villalbilla (Madrid), por el sistema de compensación, sistema que es el establecido en dichas NN.SS., se articula la que se denomina “Junta de Compensación del Sector R-4 de Villalbilla”.

2. La junta de Compensación se regirá por lo dispuesto con carácter imperativo en los artículos 106 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001.

Art. 2. *Domicilio.*—1. Se establece el domicilio en la Entidad en la Calle Cristo 8, Local 4, Meco (Madrid).

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a la Administración actuante.

Art. 3. *Objeto.*—El objeto de la Junta de Compensación es el desarrollo del planeamiento y la ejecución de la urbanización y actuación compensatoria sobre los terrenos ordenados por las NN.SS.

Art. 4. *Fines.*—Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

- A) Redactar, e impulsar la tramitación de la iniciativa urbanizadora, y Plan Parcial.
- B) Redactar, e impulsar la tramitación del Proyecto de Urbanización.
- C) Redactar, e impulsar la tramitación del Proyecto de Reparcelación.
- D) La ejecución de las obras de urbanización.
- E) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- F) La cesión de los terrenos de uso público, ya urbanizados, al Ayuntamiento.
- G) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- H) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en el tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación.
- I) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- J) Incorporación de los terrenos a la Junta, que no presupone la transmisión de propiedad sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- K) Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para lo que si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

- L) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad y organismo público, Tribunales y particulares.
- M) El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, al reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua, energía eléctrica, teléfonos, gas, etc.
- N) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y cualquier otro que sea procedentes.
- O) Adjudicar las parcela resultantes entre los miembros de la Junta y el Ayuntamiento, si procede.
- P) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

Art. 5. *Órgano bajo cuyo control actúa.*—1. La Junta de Compensación actuará bajo control del Ayuntamiento de Villalbilla (Madrid).

2. En ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

- A) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de estos a los promotores, para su contestación.
- B) Aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- C) Designación de representantes en la Junta de Compensación.
- D) Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del Acuerdo y de la Escritura de Constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- E) Ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos o las Bases prevén la expropiación en caso de incumplimiento.
- F) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- G) Resolución de los Recursos de Alzada contra acuerdos de la Junta.
- H) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Art. 6. *Naturaleza jurídica.*—La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos.

Art. 7. *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 objetivo, salvo que se produzca la disolución en los términos señalados en el artículo 43 de estos Estatutos.

Art. 8. *estatutos y bases de actuación.*—1. Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta y las Bases de Actuación, que se acompañan, son las Reglas de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta.

2. El Ayuntamiento someterá ambos documentos a información pública por plazo de veinte días, previamente al examen de la procedencia de su aprobación, mediante publicación en el diario o boletín oficial correspondiente y notificación individual a todos los propietarios afectados.

3. La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación requiere acuerdo en Asamblea General, votando favorablemente por miembros que representen, al menos, el sesenta por cien de la participación en la Junta y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Art. 9. *Proyecto de reparcelación.*—El desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará, en su día, el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejará las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones a metálico si fueren procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

TÍTULO II

Socios y constitución de la Junta

Art. 10. *Requisitos para la incorporación a la entidad de los propietarios.*—1. La Junta se compone de las personas físicas y jurídicas propietarios de los terrenos, sean promotores o adheridas a la misma.

2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a esta durante el plazo de información pública o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación por éste de los Estatutos y Bases, que se les hará personalmente, además de publicarse en el Diario Oficial de la Comunidad de Madrid.

3. La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

4. Para que la incorporación surta efecto 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 los 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.

Art. 11. *Constitución de la Junta de compensación.*—1. Determinados en 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 mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de esta 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 las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que designen para ocupar los cargos del órgano recto.
- d) Acuerdo de constitución.

3. Los interesados que no otorguen la escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que al efecto se señale, y si no se adhieren se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

4. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de Urbanismo para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 12. *Incorporación del Ayuntamiento.*—1. El Ayuntamiento se incorporará a la Junta de Compensación, únicamente, como órgano de control que es y tendrá su representante solo a estos efectos.

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

2. 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 de acuerdos con el voto favorable del sesenta por cien de las cuotas de la Junta.

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

4. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora, no serán afectados por dicha incorporación, a los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y a la empresa urbanizadora.

5. Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Art. 14. *Titularidades especiales.*—1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la junta sus representantes legales y la disposición de la 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 adjudican inmuebles, se inscribirá a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

2. En el caso de existir cotitularidad sobre la 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 se señale por la Junta, será nombrado por esta, con aprobación municipal.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otro 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.

Art. 15. *Transmisión de bienes y derechos.*—1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria de estos, con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:

- De los propietarios miembros, en el momento establecido en las bases de actuación.
- De los propietarios no adheridos, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo urgencia.

2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación 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 se enumeren en las Bases de Actuación.

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

4. 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 y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
- b) El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

TÍTULO III

Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta

Art. 16. *Derechos.*—Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

- A) Asistir por sí o por medio de representantes a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico 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 número 4 del 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 las 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.

Art. 17. *Obligaciones.*—Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación las siguientes:

- A) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- B) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, 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 o su participación en ella.
- E) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- F) Permitir la ocupación de sus fincas para ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

TÍTULO IV

Órganos de Gobierno y Administración

Art. 18. *Enumeración.*—1. Los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
 - b) El Consejo Rector.
2. También ostentarán facultades:
- a) El Presidente.
 - b) El Vicepresidente.
 - c) El Secretario.

Capítulo 1

De la Asamblea General

Art. 19. *Composición y clases.*—1. La Asamblea estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de las 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, Cuenta y Balances, y otras en los tres últimos para aprobar el Presupuesto del ejercicio siguiente.

Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector.

2. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el treinta por cien de las participaciones. En este supuesto, se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

Art. 20. *Facultades.*

- A) Designación y cese de los miembros del Consejo Rector y el nombramiento de censores de cuentas, en su caso.
- B) Aprobación del Presupuesto de cada Ejercicio.
- C) 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.
- E) La imposición de derramas para atender gastos no previstos en el Presupuesto anual.
- F) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- G) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

- H) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- I) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título IV de estos Estatutos
- J) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

Art. 21. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante Burofax o carta certificada remitida a los socios de la Junta con ocho días de antelación, cuanto 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 de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la necesidad, por mayoría de las cuotas de asistencia.

4. En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias, se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria de Cuentas del ejercicio anterior o el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

Art. 22. *Constitución.*—1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por si o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el sesenta por cien de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida una hora desde la primera.

2. 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.

Art. 23. *Sesiones.*—1. El Presidente del Consejo Rector, o quien estatuariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector o su sustituto.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas; no obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos, señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones, aprobación del proyecto de Reparcelación se exigirá el voto favorable de socios que representen el sesenta por cien de las participaciones de la Entidad, siendo necesario el ochenta por cien para acordar la disolución de la Junta.

3. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Art. 24. *Actas.*—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 adaptados 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, Secretario y dos interventores, designados en la propia sesión en el plazo que se señale.

3. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciando, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario y dos de los socios asistentes.

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

Del Consejo Rector

Art. 25. *Composición.*—1. El consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, dos Vocales y un Secretario, designados por la Asamblea General y el Vocal designado por el Ayuntamiento. Caso de no existir propietarios suficientes, se procederá a omitir el nombramiento de vocales.

2. A excepción del Vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo Rector habrán de ostentar la cualidad de socios, o ser propuestos por ellos.

Art. 26. *Duración de cargos.*—1. Los cargos de los miembros designados por la Junta tendrán tres años de duración, si bien cabe una o varias reelecciones.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, en el Consejo designará un sustituto provisional hasta la primera reunión de la Asamblea General.

Art. 27. *Facultades.*—1. Son funciones peculiares del Consejo Rector.

- a) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- b) La ejecución de los acuerdos de la misma.
- c) La administración económica de la Junta.
- d) La representación jurídica de la misma.
- e) El nombramiento y separación del Gerente y resto del personal administrativo y señalamiento de su régimen de trabajo.

2. Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea.

Art. 28. *Sesiones.*—1. El consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario en carta certificada, con un mínimo de cinco días de antelación. En caso de extremada urgencia, apreciada por el Sr. Presidente, se podrá convocar por teléfono.

3. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión al menos los dos tercios de sus miembros, pudiendo delegarse en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.

4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente del Presidente en el caso de empate y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Art. 29. *Actas.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

2. Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y Secretario.

3. 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 3

Del Presidente

Art. 30. *Nombramiento.*—El presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 26, pudiendo ser reelegido una o varias veces.

Art. 31. *Funciones.*

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha presentación.
- C) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expida y cuantos documentos lo requieran.
- D) Ejercer, en la forma que el consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias, que exija en el funcionamiento de la Junta.
- E) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Capítulo 4

Del Vicepresidente

Art. 32. *Nombramiento.*—El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente.

Art. 33. *Funciones.*

- A) Ejercer todas las facultades que corresponden 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*Del Secretario*

Art. 34. *Nombramiento.*—El Secretario podrá ser nombrado por el mismo período que el Presidente y en el caso de vacante o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su Presidente.

Como excepción a lo anterior, el cargo de Secretario podrá recaer en la persona de Letrado Asesor, no socio, cuyos servicios profesionales, sin duración determinada, contrate el Presidente, dando cuenta en la primera sesión tanto del Consejo Rector como de la Asamblea General.

Art. 35. *Funciones.*

- A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- B) Levantar acta de las sesiones transcribiéndolas en el Libro de Actas correspondiente.
- C) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.
- D) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán 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, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los Órganos Urbanísticos competentes.
- F) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.
- G) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el Presidente.

TÍTULO V*Aportaciones y medios económicos*

Art. 36. *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, caso de incorporación a la Junta.

Art. 37. *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 el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculando en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2. Si los terrenos estuvieren gravados con alguna carga real, el propietario afectado 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 omisión y del valor de las parcelas que 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, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada en las Bases.

Art. 38. *Cuotas y sus clases.*—1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recogen en los presupuestos anuales.

2. Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General. Figura entre ellas, por su forma, la asunción de compromisos de garantías, avales o fianzas por parte de los miembros en respaldo de los que pudieran contraer la Junta en cumplimiento de sus obligaciones.

Art. 39. *Cuantía y Pago.*—1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta, incluido, en su caso, el Ayuntamiento, porcentaje que se deducirá a cada uno de los demás asociados.

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

- a) Si transcurriese dicho plazo límite sin ser abonada la cantidad exigible, esta devengará un interés de demora calculado al tipo del interés legal incrementado en cuatro puntos desde la fecha del devengo hasta su efectivo pago.
- b) Este recargo por demora es compatible con la solicitud por el Consejo Rector al Ayuntamiento de la utilización de la vía de apremio.
- c) También podrá la Junta recaudar de sus miembros, por delegación del municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.
- d) Todo lo procedente será compatible con la posibilidad de proceder judicialmente contra el moroso, previo acuerdo del Consejo Rector, así como de someter a la Asamblea General, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o a la judicial, la utilización de la expropiación forzosa por parte de la Administración actuante siendo beneficiaria de la Junta de Compensación.
- e) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

TÍTULO VI

Recursos, disolución y liquidación

Art. 40. *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 impugnación, salvo que así lo acuerde el Órgano que deba resolver el recurso, que será posible a través de los recursos siguientes:

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de quince días hábiles desde su notificación ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, 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 hubieren votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

Art. 41. *Disolución.*—Son causas de disolución las siguientes:

1. Por mandato judicial o prescripción legal.
2. Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.
3. En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el quórum del ochenta por cien, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la Junta en sociedad civil o mercantil.

En los supuestos de los dos números precedentes, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Art. 42. *Liquidación.*—Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta, en la forma siguiente:

1. El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea.
2. El patrimonio que pudiere existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR RS4 DE LAS NN. SS. DE VILLALBILLA*Primera. Ámbito territorial y finalidad*

1. Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de compensación del Sector R-4 del suelo urbanizable de uso residencial de las NNSS del Planeamiento Municipal de Villalbilla (Madrid).

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 su liquidación de los efectos de la Junta mediante el señalamiento de las referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento, como Órgano 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 la de contener el conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que e contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación (JC), como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

2. En su momento y en desarrollo de estas Bases, se formulará el Proyecto de Reparcelación, con el contenido que señala el artículo 9 de los Estatutos de la JC, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

Tercera. Fuerza de obligar

1. La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos de la JC, 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 fueron aprobadas.

2. La obligatoriedad de las Bases no impiden su modificación siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que representen al menos el 60% de la participación de la Junta y dicha modificación habrá de ser tramitada al igual que la aprobación y aprobada por el Ayuntamiento (Ayto.).

3. No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificatorio sea aceptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación, pero en la notificación al Ayto. habrá de probarse suficientemente ambas circunstancias.

Cuarta. Valoración de las fincas aportadas

1. Al estar clasificado el suelo en un sector, el derechos de los propietarios se hace depender de la superficie de las fincas de su pertenencia, en relación con la total de las fincas aportadas, no computándose las fracciones.

2. La determinación de la superficie o del valor de cada finca se hará mediante el estudio practicado al efecto, sin perjuicio de la comprobación que se realice una vez constituida la Junta de Compensación.

3. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial.

Quinta. Fincas a expropiar y su valoración

1. En las fincas que se expropian por el Ayto. 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 en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por partes de los miembros de la Junta y, unas y otras, regirán por el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Las fincas expropiadas se valorarán de acuerdo con lo prevenido en la mencionada Ley.

3. Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales

y AJD y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Sexta. Elementos existentes sobre las fincas aportados 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 deban derruirse serán indemnizados con cargo al fondo de compensación.

2. Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea incompatibles con la ordenación, incluso como uso profesional.

3. Para la determinación de los elementos a derribar y su expropiación a los propietarios no incorporados a Junta es aplicable el procedimiento general de la legislación expropiatoria, siendo expropiante el Ayuntamiento y teniendo la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria.

Séptima. Valoración de los elementos indemnizables

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

2. Las edificaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

3. En las plantaciones de tasarán el arbolado y demás plantaciones, cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo a su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

4. En todos estos supuestos, ha de añadirse el 5% de afección y la Administración, en uso del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, aplicara los criterios estimativos que crea más adecuados para la obtención del valor real de los elementos expropiados.

Octava. Existencia de cargas reales

1. 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 pasaran a gravar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

2. Para la determinación de la compatibilidad p no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a los previsto en el planeamiento general.

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 implica la extinción de los arrendamiento urbanos y rústicos existentes sobre la finca.

3. Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente con forme a la Ley de Expropiación Forzosa (LEF), siendo expropiante el Ayto. y beneficiaria la Junta, indemnizándole la extinción de las servidumbres, la extinción de los arrendamientos y el traslado de industrias.

Décima. Valoración de cargas y derechos

1. Para la valoración de las servidumbre prediales y de derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido en la legislación expropiatoria, en le derecho civil o administrativo y en su defecto a lo señalado para los impuestos sobre Sucesiones, Transmisiones patrimoniales y AJD.

2. En los arrendamientos urbanos se tendrá en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente las derivadas de la diferencia de rentas.
- b) Cuantía de los gastos de traslado, por licencias portes, nuevos contratos etc.
- d) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

3. En los arrendamientos rústicos se ponderará:
 - a) Carácter de la actividad económica principal del arrendatario.
 - b) Dificultad de sustitución de dicha actividad.
 - c) Cuantía del beneficio del cultivador fijada en el cálculo del rendimiento bruto.
 - d) Valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento utilizados en la explotación.
 - e) Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.
4. En los traslados de industrias, aparte de la mayor renta de traspaso, son indemnizables la pérdida de beneficios, gastos de traslado, indemnizaciones del personal y demás conceptos reiteradamente señalados por la Jurisprudencia.
5. En los supuestos de los tres primeros números de esta Base, procede también el pago del 5 % por afección y en todos ellos es utilizable el artículo 43 de la LEF.

Undécima. Valoración en caso de incorporación de empresas urbanizadoras

1. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste de los presupuestos del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización e coste, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de terrenos, La Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso y la etapa en que se le entregarán, bien por emisión de precios de mercado, o la decisión adoptada por técnicos imparciales o cualquiera otra circunstancia o determinación de futuro.

3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta. A excepción de los disconformes con dicha participación y que actuaron en la forma señalada en el número 4 del artículo 13 de los Estatutos, precepto aplicable también al Ayto., en el caso de adjudicación de terrenos de aprovechamiento tipo.

4. Cuando la incorporación de empresa urbanizadora se produzca con anterioridad a la constitución en escritura pública, en esta escritura se hará constar la existencia de convenio que hayan suscrito los promotores de la Junta y la cuantificación prevista de terreno que se adjudicará como contraprestación de las obras de urbanización.

Duodécima. Contratación de las obras de urbanización

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2. En otro caso, se harán por la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Asamblea General, consignándose en el contrato de ejecución de las obras además las cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

- Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- El compromiso de la empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los Proyectos de Urbanización de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.
- Los supuestos de incumplimiento darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- La retención que pueda 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.

Decimotercera. 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 máximo de un mes desde el requerimiento que practique al efecto la Junta.

2. Transcurrido este plazo, entrarán en juego los efectos que establece el número 2 del artículo 41 de los Estatutos.

3. El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, que se apruebe en Asamblea General, podrá sustituirse por la aportación de industria o 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 adquirente de estos en su caso, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a a resultas de la actuación de la Junta en tanto que el transmitente es partícipe por el terreno que se retenga.

Decimocuarta. *Expropiación por incumplimiento de obligaciones*

1. Con independencia de la expropiación que procede por la 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 obligaciones que a continuación se indican:

2. Son causa de expropiación:

- a) El impago de las cuotas a la Junta, transcurrido el plazo del pago voluntario, al que alude el artículo 41 de los Estatutos si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.
- b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 17 de los Estatutos, debidamente acreditado en la Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y el Ayuntamiento.

3. Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales se estará a lo señalado en la Base Quinta.

Decimoquinta. *Enajenación de terrenos por la junta*

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y en uso de carácter fiduciario, 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 adquirente queda subrogado e todos los derechos y obligaciones que correspondería a l 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, será a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la distribución de del pago de cuotas y gastos futuros u, si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde valor de la finca con el total de las resultantes.

Decimosexta. *Responsabilidad de la Junta de Compensación*

1. La Junta de Compensación será directamente responsables frente al Ayuntamiento de la urbanización completa del polígono, 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 si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

3. Cuando la anomalía o infracción hubiera sido cometida por la empresa urbanizadora, ya este incorporada la Junta o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha empresa.

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

Decimoséptima. *Afección real de los terrenos*

1. De acuerdo a lo previsto en la Ley del Suelo, los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a l sistema de compensación, lo que se hará constate en el Registro de la Propiedad a instancias de la Junta de Compensación, a la que unirá la certificación Administrativa de la constitución de Junta y de estar incluida la finca en el polígono o unidad de actuación.

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

3. Podrán ocuparse los terrenos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación desde el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Decimoctava. *Valoración de las fincas resultantes*

1. Los terrenos destinados a la edificación y aprovechamiento serán valorados unitariamente por metro cuadrado.

2. Todos los propietarios recibirán de acuerdo con su porcentaje de participación, parcelas resultantes de todas las tipologías que existan. No obstante, se evitarán las adjudicaciones de fincas en proindiviso, salvo acuerdo de los partícipes adjudicatarios.

3. Para valorar los defectos o excesos de adjudicación, se encargará un informe a una empresa de tasación inmobiliaria de reconocido prestigio.

Decimonovena. *Distribución de beneficios y pérdida*

1. La distribución de beneficios y pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la JC se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad en superficie o valor, entre las fincas aportadas por cada uno de los asociados.

2. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o expropiaciones de que se beneficiaría la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras que participaran en la forma indicada en la Base Decimoprimera salvo la excepción que la misma recoge en su último número, ya que las cuotas complementarias guardan directa relación con las fincas respectivamente aportadas por los miembros de la Junta, en tanto no sean solares.

3. La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

4. Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.

5. En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, se estará a lo señalado en el número 3 de la Base Decimoquinta.

Vigésima. *Cuantía y forma de adjudicación de fincas resultantes*

1. La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizador se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficiarios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas de acuerdo con lo señalado en la base anterior.

3. Los terrenos libres de parcelas se adjudicaron con la superficie edificables de las mismas.

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 consecuencia de haberseles adjudicado ya alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicará en proindiviso si existe acuerdo, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada copropietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con la Base vigesimosegunda.

Vigesimoprimera. *Momento y criterio de adjudicación*

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por la Administración actuante y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de la escritura pública, con el contenido señalado en el artículo 113 del Reglamento de Gestión, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, de acuerdo con la legislación vigente.

2. En la formulación del Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán a favor de quien reúna ambos o por orden de su enumeración, en otro caso.

a) Que su participación permita la adjudicación de finca independiente.

b) Que la finca a adjudicar este situada en el lugar próximo a la finca o fincas aportadas.

3. Al estar obligados por los miembros de la Junta a subvenir al pago de los costes de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en la Base decimoséptima, hasta su cancelación.

Vigesimosegunda. Compensación a metálico de la adjudicación

1. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación de los terrenos, el defecto o el exceso se compensará a metálico.

2. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al informe de valoración emitido por la empresa de tasación.

3. El informe técnico de valoración que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General y se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

4. En todo caso, se procurará que la atribución de los terrenos y metálico sea proporcional y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán adjudicaciones de terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

5. A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación “in natura”, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

Vigesimotercera. Momento de edificación de los terrenos

No podrán iniciarse las obras de edificación en las parcelas resultantes sino a partir del momento en que se haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan obtenido la condición de solar o se proceda a la urbanización y edificación simultáneas, en la forma legalmente dispuesta.

Vigesimocuarta. Bienes de uso y dominio público existentes

1. Las superficies del suelo de dominio y uso público que puedan existir o descubrirse como tal dentro del polígono o unidad de ejecución se entenderán compensados con nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter previstos en el planeamiento.

2. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, la Administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Vigesimoquinta. Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios del Ayto., la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general de 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 las 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 JC, como excepción al principio general establecido en el número 3 de la Base decimoquinta.

Vigesimosexta. Transmisión al Ayuntamiento de los terrenos y servicios

1. El Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión del derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le corresponden en del pago del 10% del aprovechamiento tipo.

2. El propio acuerdo producirá la cesión de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan.

3. La junta de Compensación recepcionará provisionalmente a la empresa urbanizadora las obras y solicitará al Ayuntamiento la recepción, lo que se producirá preferentemente antes del transcurso del plazo de garantía de las obras, si estuviera en condiciones, al ob-

jeto de que puedan ser subsanados los defectos aparentes antes de la recepción definitiva que debe realizar la Junta de la empresa urbanizadora.

4. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará mediante escritura pública o en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las actas sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá la Junta de Compensación.

En Villalbilla, a 22 de mayo de 2018.—El alcalde-presidente, Antonio Barahona Menor.

(02/17.594/18)

