

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

52
ALCORCÓN

URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2022, se aprobaron inicialmente las Bases y Estatutos del Enclave 16 “Calle La Iglesia” con entrada en este Ayuntamiento el 11 de enero de 2022 y Registro Municipal de Entrada número 950, a instancias de don Isaac Jesús Sánchez Francos y Borja Francos Fernández, en nombre de FRAPEMA, S. A.

Por tanto, se procede a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el texto íntegro de las Bases y Estatutos, a tenor de lo preceptuado en el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que el expediente al que se refiere el mencionado acuerdo, queda sometido a información pública por el plazo de veinte días, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, al objeto de que durante el expresado período de tiempo, cuantas personas se consideren interesadas, puedan examinar el expediente, previa cita, en las Oficinas Municipales de la Concejalía de Urbanismo, Sección de Planeamiento y Gestión, plaza de los Reyes de España, número 1, así como formular por escrito, que habrá de presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento, cuantas alegaciones estimen pertinentes a su derecho.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ENCLAVE 16, CALLE DE LA IGLESIA, DEL P.G.O.U. DE ALCORCÓN

Primera. *Ámbito territorial y sujetos interesados.*—1. Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación del Enclave 16, calle de la Iglesia, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón (en adelante, P.G.O.U.), cuyas determinaciones específicas constan detalladas en la ficha correspondiente del P.G.O.U. y en el artículo 3.29 de las NNUU.

El suelo incluido dentro del Enclave 16, calle de la Iglesia, se encuentra ubicado en un área de suelo urbano consolidado y cuanta con todos los servicios necesarios, si bien, su estructura de propiedad requiere la tramitación y aprobación de un proyecto de compensación o reparcelación que permita transformar las parcelas en solares repartir los beneficios y cargas del planeamiento y trasladar al Ayuntamiento la totalidad de los suelos de cesión establecidos para cada uno de ellos singularmente, de acuerdo con los aprovechamientos y alineaciones fijadas.

2. Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, se constituirá dicha Junta de Compensación, que surtirá efectos, frente a terceros, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios que a su vez han sido promotores de la iniciativa, los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta de Compensación, conforme a los artículos 162 y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística, si no lo hubiesen hecho anteriormente.

4. Un representante del Ayuntamiento de Alcorcón, designado por este en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las presentes Bases de Actuación, formará parte de la Asamblea y del Consejo Rector de la Junta de Compensación con voz y sin voto.

Segunda. *Objeto.*—1. La finalidad de las presentes Bases es distribuir justamente entre los propietarios integrados en la Unidad de Actuación los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

2. La actuación urbanística se realizará mediante el sistema de compensación, que se llevará a cabo siguiendo los siguientes criterios:

- a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta en los plazos y condiciones legalmente establecidos. La expropiación será realizada por el Ayuntamiento de Alcorcón, en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
- b) La transmisión gratuita al Ayuntamiento de Alcorcón, en pleno dominio, y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.
- c) La ejecución, a costa de los propietarios, de las obras de urbanización, si fueren necesarias, y de otros gastos inherentes a las mismas.
- d) La distribución de los suelos susceptibles de edificación privada, o adjudicación de las fincas resultantes, en función de la valoración de las fincas aportadas, comprendidas dentro de la Unidad de ejecución.
- e) Conforme a lo dispuesto en el artículo 108.1.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aplicación del sistema de compensación determinará la obligación de constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del municipio por importe mínimo del diez por ciento (10 por 100) del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de estas, si alguna de estas obras fuera necesaria.

Tercera. *Fuerza de obligar.*—1. La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de las fincas a la Junta de Compensación implica que los miembros de la Junta aceptan la obligatoriedad de las presentes Bases de Actuación, en los términos en que han sido aprobadas por la Administración actuante.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, conforme a las normas estatutarias, debiendo dicha modificación ser tramitada al igual que la aprobación y aprobada por el Ayuntamiento.

Cuarta. *Criterios para valorar las fincas aportadas.*—1. Solo deberán valorarse, a efectos del Proyecto de Reparcelación, las fincas de titularidad privada y, en su caso, las fincas pertenecientes con carácter patrimonial a cualquier Administración pública incluidas en el ámbito de la Unidad de ejecución, así como los bienes públicos de naturaleza demanial que generen aprovechamiento urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 34.1.a) de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, se aplicará el artículo 37 de dicha norma para determinar el valor del suelo aportado.

3. En los casos en que puedan existir diferencias entre la superficie registral o catastral y la superficie real de una finca, se dará preferencia a la superficie real comprendida dentro de la Unidad de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Si hubiera discrepancia entre dos o más propietarios respecto a los lindes de una finca, o a la superficie de la misma comprendida dentro de la Unidad de ejecución, se designará de común acuerdo entre los discrepantes un perito topográfico para que, con carácter definitivo, dirima las discrepancias.

Quinta. *Criterios para valorar las fincas que deban ser objeto de expropiación.*—1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.3.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, aquellos propietarios de fincas situadas en la Unidad de ejecución que no hagan uso de su derecho de incorporarse a la Junta de Compensación en los plazos legales al efecto, serán expropiados de sus fincas a favor de la misma.

2. A todos los efectos la falta de incorporación a la Junta de Compensación se considerará un incumplimiento de las obligaciones urbanísticas que incumben a los propietarios según el artículo 20 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. A estos efectos se estará a lo preceptuado en el artículo 21.2.b) del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre.

4. La expropiación se efectuará según los criterios de valoración fijados en el título V del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre. El suelo se tasaré según su situación y las construcciones como fuera de ordenación.

Sexta. *Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.*—1. Las situaciones jurídico-reales y personales existentes sobre las fincas comprendidas en el ámbito de la actuación que no puedan subsistir sobre la finca adjudicada en correspondencia con la aportada que soportará la carga, ni transformarse en crédito con

garantía hipotecaria por no darse el supuesto de subrogación real, se extinguirán, debiendo indemnizarse por el propietario respectivo, con arreglo a los artículos 98 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que afecten a las mismas, serán valorados con arreglo a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el artículo 99 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando sea necesario modificar o extinguir tales derechos.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales y cualesquiera otros derechos personales o cargas incompatibles con la ejecución del planeamiento, se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a su cuota de participación, según lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Los arrendamientos existentes sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación que deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento se valorarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 34 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el artículo 6.7 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que establecen que el cálculo de las indemnizaciones arrendaticios se realizará:

- a) En arrendamientos rústico y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.
- b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución de arrendamiento en condiciones análogas y especialmente derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

Séptima. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones, que no se hayan tenido en cuenta en la determinación del valor de las fincas.—1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse, salvo que ya hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor de las fincas, serán valoradas independientemente del suelo, en el Proyecto de Reparcelación, conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa, y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. El valor de las edificaciones que sean incompatibles y no hayan sido valoradas junto con el suelo, se calculará con independencia del suelo, y su valor se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

4. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo a su valor agrícola y sobre la base del criterio de reposición.

5. Las indemnizaciones de las actividades económicas que hayan de cerrarse por una imposibilidad física o jurídica de continuar su actividad acreditada, o las que se trasladen, se valorarán con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación forzosa.

Octava. Distribución de beneficios y cargas, cuotas de participación.—1. Cuotas iniciales. Durante la tramitación administrativa del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y hasta la Constitución de la Junta de Compensación, una vez se hayan aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alcorcón las Bases y Estatutos, tanto la superficie como la valoración estimada de cada una de las fincas aportadas será la que aparece reflejada para cada finca en la información del Catastro. Con la superficie y el valor de cada finca que aparece en la información catastral se calculará la cuota inicial correspondiente, que tendrá un carácter meramente estimativo y provisional.

2. Cuotas provisionales. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá por la Asamblea a señalar las cuotas provisionales de participación, que servirán para calcu-

lar la participación de los propietarios y sufragar costes durante esta fase. Las cuotas provisionales podrán coincidir con las “cuotas iniciales” que se hayan utilizado para calcular la cuota de participación durante el proceso de constitución de la Junta de Compensación o, si así lo considera la Asamblea, se calcularán utilizando como parámetros la superficie real de cada finca y su valoración, para realizar la valoración, salvo unanimidad de los propietarios, se deberá seguir el criterio recogido en el artículo 37.2 de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre.

3. Cuotas definitivas. Junto con el Proyecto de Reparcelación, la Junta de Compensación propondrá las cuotas de participación según el valor de las fincas aportadas. Según lo establecido en el 34.1.a) de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en defecto de acuerdo unánime de todos los propietarios miembros de la Junta de Compensación, se aplicará el artículo 37.2 de dicha norma para determinar el valor del suelo aportado.

No obstante, para, calcular las cuotas definitivas de urbanización y los demás derechos y obligaciones correspondientes a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se estará, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Alcorcón, a los aprovechamientos efectivamente asignados a cada uno de los juntacompensantes, en el uso característico y una vez homogeneizados, conforme a los artículos 100.5 y 188 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, incluyendo en su caso los excesos o defectos de adjudicación a cada juntacompensante. A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Alcorcón, estas cuotas definitivas a efectos de derechos y obligaciones dentro de la Junta de Compensación determinarán el pertinente reajuste respecto a las derramas satisfechas hasta ese momento con arreglo a las anteriores cuotas estimadas y provisionales.

Novena. *De las obras de urbanización.*—1. Forma de contratación:

- a) La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por la empresa urbanizadora o contratista idóneo, seleccionado por la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en las normas a que se refieren las presentes Bases de Actuación, el Proyecto de Urbanización, si fueran necesario, u otros proyectos (proyecto de demolición) que, en su caso, se aprueben en desarrollo del planeamiento. Expresamente se prevé que las obras de demolición que sean necesarias para la ejecución del planeamiento, serán tratadas en lo que se refiere a la contratación y reparto del gasto como obras de urbanización.
 - b) En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Afección real de las fincas resultantes al pago de los costes de urbanización:
- a) Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, excepto las adjudicadas al Ayuntamiento, quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización en la cantidad que corresponda a cada finca.
 - b) Esta afección se podrá cancelar a instancias de parte interesada, mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes, certificación que no podrá expedirse hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el Ayuntamiento. En todo caso la caducidad y posible cancelación de esta afección antes de su fecha de caducidad se sujetará al artículo 20 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.
 - c) Se estimarán como costes de urbanización los que establecen el artículo 18.1.c) y f) del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los gastos de toda índole que origine la transformación del suelo, así como los intereses y amortización de créditos que se concierten, en su caso.

Décima. *Criterios de valoración de las fincas resultantes:*

- a) Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación se valorarán en función del aprovechamiento urbanístico asignado en el planeamiento con ordenación pormenorizada Enclave 16, calle de la Iglesia, del P.G.O.U. de Alcorcón, sobre la base del índice de edificabilidad del uso y tipología correspondiente ($m^2 e/m^2 s$), homogeneizada mediante coeficientes de homogeneización entre los distintos usos y tipologías previstos en el planeamiento, que la Junta de Compensación aprobará al

efecto, conforme al planeamiento, para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas, teniendo en cuenta que respecto de las circunstancias sobre situación de los terrenos, usos, características de las nuevas edificaciones y grado de urbanización existentes, no hay factores diferenciadores de suficiente entidad como para hacer necesaria la introducción de coeficientes correctores de valoración.

- b) El derecho de los propietarios comprendidos en la Unidad de ejecución, será proporcional al valor de las fincas aportadas incluidas en la Unidad de ejecución, y se expresará en una cuota porcentual de participación en relación con dicho valor, computable a los efectos de patrimonialización de su aprovechamiento urbanístico.
- c) Para calcular las cuotas de urbanización y los demás derechos y obligaciones correspondientes a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se estará, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Alcorcón, a los aprovechamientos efectivamente asignados a cada uno de los juntacompensantes, en el uso característico y una vez homogeneizados, conforme a los artículos 100.5 y 188 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, incluyendo en su caso los excesos o defectos de adjudicación a cada juntacompensante. A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Alcorcón, estas cuotas definitivas a efectos de derechos y obligaciones dentro de la Junta de Compensación determinarán el pertinente reajuste respecto a las derramas satisfechas hasta ese momento con arreglo a las anteriores cuotas provisionales.
- d) El criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes, a tener en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación, será el correspondiente a la participación proporcional de cada una de las fincas aportadas a la Junta y con relación a los usos previstos en el planeamiento.

Undécima. *Adjudicación de las parcelas resultantes.*—1. El Proyecto de Reparcelación como título de adjudicación:

- a) En desarrollo de estas Bases de Actuación, la Junta formulará un Proyecto de Reparcelación, que contendrá las determinaciones del artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística, con propuesta de adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación, de acuerdo con el valor de su aportación a que se refiere la base cuarta.
- b) Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el órgano administrativo del Ayuntamiento procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, que protocolizado o no notarialmente, será inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c) Tales adjudicaciones estarán exentas fiscalmente, en los términos establecidos en los artículos 88.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 171 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Criterios de adjudicación:

a) Adjudicación a los miembros de la Junta:

- a.1) Las fincas resultantes en las que se han de ubicar las nuevas edificaciones serán distribuidas entre los miembros de la Junta, propietarios de las fincas registrales de titularidad privada, según lo establecido en el artículo 20.2.d) de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid ya que el suelo aportado es suelo urbano. De esta forma las cuotas se calcularán en función del valor de las aportaciones, salvo que la propiedad no participe en el sistema de ejecución, en cuyo caso en función de las cuotas de participación de los indicados miembros.
- a.2) Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, y que todos los propietarios reciban los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan materializados proporcionalmente en las fincas resultantes.
- a.3) En ningún caso podrán adjudicarse, como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúna la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. De conformidad con el artículo 87.1.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no

alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. Con arreglo al artículo 94.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el quince por ciento (15 por 100) de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos de adjudicación por exigencias de la reparcelación no alcancen dicho tanto por ciento.

- a.4) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de las fincas resultantes, referido al aprovechamiento concreto, recibido en exceso o dejado de percibir “in natura”; compensaciones económicas que se reflejarán, asimismo, en el Proyecto de Reparcelación, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 96.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Estas operaciones quedarán detalladamente reflejadas en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación con arreglo al artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- a.5) En los supuestos de doble inmatriculación de fincas, se aplicará el artículo 10.1 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución procederá a la segregación de la porción de las fincas no afectada por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente, quedando el resto de las mismas, al igual que las demás fincas en dicha situación, sujetas al procedimiento jurisdiccional civil o al acuerdo de los titulares.
- a.6) De conformidad con lo establecido en el artículo 87.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la adjudicación de fincas se producirá en cualquiera de los siguientes términos:
 - 1) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.
 - 2) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

Por acuerdo de la Junta y previa petición de los propietarios particulares que lo soliciten, podrá acordarse la utilización del criterio 2) en la adjudicación de fincas, siendo el criterio 1) el aplicable con carácter general a los propietarios de la Junta.

- b) Adjudicación al Ayuntamiento: serán objeto de adjudicación al Ayuntamiento las fincas de cesión obligatoria y gratuita según el planeamiento. La transmisión de derecho al Ayuntamiento de tales fincas se producirá en pleno dominio y libres de cargas, al aprobarse definitivamente el Proyecto de Reparcelación para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos.
- 3. Vigencia en el Registro de la Propiedad de la afección urbanística: El plazo de siete (7) años establecido en el artículo 20 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, comenzará a contarse desde el inicio de las obras necesarias para ejecutar el planeamiento. A los efectos de obtener en el Registro de la Propiedad la cancelación de dicha afección por transcurso del plazo de caducidad, la Junta de Compensación o cualquier interesado podrá solicitar y obtener de la Administración urbanística la pertinente certificación sobre la fecha de inicio de dichas obras.

Duodécima. Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta.—1. Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta en tiempo y forma hábiles, procederá también la expropiación en los siguientes supuestos de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Conforme a lo dispuesto en el artículo 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, la falta de pago de las cuotas señaladas por el Consejo Rector, en la forma prevista en los Estatutos. En el caso de negativa o retraso por parte de algún miem-

bro de la Junta de Compensación en el pago de las cantidades adeudadas a la misma, esta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio. Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación.

- b) El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones establecidas en los Estatutos, debidamente acreditado, aprobada la sanción por la Asamblea General.
- c) En general cuantos incumplimientos estén tipificados en la legislación urbanística como infracción que da lugar a la expropiación.

2. El procedimiento expropiatorio será el regulado en la legislación de expropiación forzosa, teniendo la Junta de Compensación la condición de beneficiaria.

3. La expropiación se efectuará con los criterios de valoración fijados en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deduciendo del importe, en todo caso, la parte proporcional en las obligaciones urbanísticas pendientes.

Decimotercera. *Aportaciones de miembros de la Junta.*—Estatutariamente han quedado establecidas las normas reguladoras sobre las formas y plazos en que han de efectuar los miembros las correspondientes aportaciones a la Junta.

Decimocuarta. *Distribución de beneficios y pérdidas.*—En la memoria y cuentas de cada ejercicio económico deberá contenerse el balance de beneficios y pérdidas correspondiente a la actuación de la Junta en el período a que se refieren los documentos contables.

La Asamblea General podrá transferir al ejercicio económico siguiente tales resultados, o bien distribuir entre los miembros de la Junta los beneficios o las pérdidas producidas, señalando en este segundo supuesto la forma y cuantía del pago de las cuotas extraordinarias.

Llegado el momento de la disolución de la Junta, el patrimonio común se distribuirá entre los miembros de la misma en proporción a sus cuotas de participación, conforme a lo establecido en los Estatutos.

Decimoquinta. *Supuestos de compensación en metálico por diferencias de adjudicación.*—En los supuestos del artículo 87.1.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando haya de establecerse una compensación en metálico por diferencias, en más o menos, de adjudicación, las cantidades correspondientes se determinarán en función del valor medio de la edificabilidad de las fincas resultantes.

Tales compensaciones se determinarán en el Proyecto de Reparcelación detallándose en la cuenta de liquidación provisional con arreglo a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Decimosexta. *Edificación sobre solares.*—Desde el momento en que se pueda edificar sobre las fincas resultantes de la actuación no se establecen otras limitaciones que las que expresamente vienen impuestas por la legislación urbanística, en particular en los artículos 19.2, 20.1.b y 3, 70.4, y 86.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ENCLAVE 16, CALLE DE LA IGLESIA, DEL P.G.O.U. DE ALCORCÓN

Artículo 1. *Denominación.*—Para la ejecución del Enclave 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón (en adelante, P.G.O.U.), se articula la que se denomina “Junta de Compensación del Enclave 16, calle de la Iglesia, del P.G.O.U. de Alcorcón”.

Art. 2. *Domicilio.*—Se establece el domicilio de la Entidad en la avenida América, número 32, de Alcorcón (28922 Madrid).

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

Art. 3. *Naturaleza.*—La Junta de Compensación tiene naturaleza administrativa (en concreto, se trata de la denominada “Administración Corporativa”), y se constituye en calidad de Entidad Urbanística Colaboradora del Ayuntamiento de Alcorcón, bajo cuya tutela actúa. No obstante, la Junta de Compensación quedará sometida al derecho privado sin que le sea de aplicación el régimen administrativo, respecto a las actuaciones ajenas a la gestión sistemática y ejecución del planeamiento urbanístico del Enclave 16, calle de la Iglesia.

Art. 4. *Personalidad.*—Esta Entidad dispondrá de plena capacidad para el cumplimiento de sus fines y gozará de personalidad jurídica propia, desde la inscripción del acuer-

do aprobatorio por el órgano actuante, junto con la copia autorizada de la escritura de su constitución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 5. *Régimen jurídico.*—Sin perjuicio del principio de jerarquía normativa y consiguiente prevalencia de las normas jurídicas, en cada caso y momento aplicables, la Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación; por las normas de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que resulten de aplicación; por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; por las normas de aplicación supletoria establecidas en Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se prueba el Reglamento de Gestión Urbanística; por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico; y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2000, de 2 de julio, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Art. 6. *Objeto.*—El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución de la urbanización, si procede, y la actuación compensatoria sobre las fincas ordenadas por la Unidad de Actuación en Suelo Urbano Enclave 16 del P.G.O.U. de Alcorcón.

Art. 7. *Fines.*—Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objeto propuesto, los siguientes:

- a) La ejecución de las obras de urbanización, si fuesen necesarias.
- b) Redactar en su caso e impulsar la tramitación del Proyecto de Urbanización, y formular y aprobar el Proyecto de Compensación.
- c) La cesión de los suelos públicos, ya urbanizados, al Ayuntamiento de Alcorcón.
- d) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- e) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro mercantil si se emiten obligaciones y se estima conveniente.
- f) Solicitar al Ayuntamiento de Alcorcón 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 que se contemplan en las Bases de Actuación.
- g) Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- h) Incorporar el suelo a la Junta, que no presupone la transmisión de la propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- i) Formalizar 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 con garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.
- j) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados a la Junta, ante cualquier Autoridad u Organismo Público, Tribunales y particulares.
- k) El ejercicio del derecho a exigir a las empresas que prestarán los servicios, salvo en la parte que según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.
- l) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales de la contribución territorial urbana y cualquier otro que sea procedente.
- m) Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación entre los miembros de la Junta de Compensación.
- n) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan en base a la legislación vigente.

Art. 8. *Administración actuante.*—La Administración municipal, bajo cuya tutela y control actuará la Junta de Compensación, a los efectos previstos en los artículos 29, 162 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, será el Ayuntamiento de Alcorcón.

En el ejercicio de la función de control y fiscalización, que corresponde al Ayuntamiento, se realizarán las siguientes actuaciones:

- 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 en las alegaciones de estos a los promotores, para su contestación.
- b) Aprobar los Estatutos y Bases de Actuación, y las modificaciones acordadas por la Junta, en su caso.
 - c) Aprobar la constitución de la Junta y la remisión del acuerdo aprobatorio de la Escritura de Constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
 - d) Designar representante municipal en la Junta de Compensación.
 - e) El ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la Junta respecto a los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, en los supuestos en que estos Estatutos y Bases de Actuación prevén la expropiación en casos de incumplimiento.
 - f) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
 - g) Resolver los recursos de alzada contra acuerdos de la Junta.
 - h) Cuantas otras atribuciones resulten de la Legislación Urbanística vigente.

Art. 9. *Ámbito de actuación.*—El ámbito de actuación de la Junta de Compensación queda integrado por todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación en Suelo Urbano Enclave 16 del P.G.O.U. de Alcorcón, formando parte de la Junta no solo los titulares de dichos terrenos sino, de haberlos, los del suelo destinados a sistemas generales en el supuesto señalado por el artículo 163.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, que hayan de hacer efectivo su derecho en esta Unidad de Actuación.

Art. 10. *Vigencia.*—La Junta de Compensación desde su constitución mediante Escritura Pública y sin perjuicio de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrá una vigencia indefinida hasta el total cumplimiento de sus fines.

Art. 11. *Estatutos y Bases de Actuación.*—1. Los presentes Estatutos constituyen las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación; constituyendo las Bases de Actuación, la determinación de las reglas para la justa distribución de cargas y beneficios de los miembros de la Junta, que se formalizarán en el Proyecto de Compensación.

2. El Ayuntamiento aprobará inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación sometiendo ambos documentos a Información Pública por plazo de veinte (20) días mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificación individualizada a todos los propietarios afectados.

3. Transcurridos los plazos de alegaciones, el Ayuntamiento aprobará definitivamente los referidos documentos, con las modificaciones que en su caso procedieran y designará su representante en el órgano Rector de la Junta.

4. Cualquier modificación posterior de los Estatutos y Bases de Actuación, requerirá el acuerdo de la Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen al menos el sesenta por ciento (60 por 100) de la participación en la Junta, y habrá de ser asimismo aprobada por el Ayuntamiento.

Art. 12. *Proyecto de Reparcelación.*—En desarrollo de los criterios recogidos por las Bases de Actuación, se redactará el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejarán las finas aportadas y las fincas resultantes, con sus adjudicatarios; las fincas a ceder al Ayuntamiento y el importe de indemnizaciones, y compensaciones en metálico si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de las fincas.

Art. 13. *Requisitos para la incorporación a la Junta.*—1. La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos en la Unidad, sean promotores o adheridas a la misma, así como de los que tengan que hacer efectivo su derecho en la Unidad de ejecución, según lo señalado en el artículo 6 de estos Estatutos.

2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el trámite de información Pública, o en el plazo de un mes a partir de la notificación de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de los Estatutos y Bases de Actuación; notificación que se les hará personalmente, además de publicarse el acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID; y además, mediante escritura de adhesión a la de Constitución de la Junta de Compensación en el plazo que al efecto se señale por la misma.

3. La incorporación, en su caso, se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciéndose constar expresamente la aceptación de los Estatutos y Bases aprobados, de la superficie, linderos y valor catastral de la finca propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad y su valoración.

Art. 14. *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 (10) 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 las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que han sido designadas para ocupar los cargos.
- 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 tendrán por no incorporados a la Junta de Compensación.

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

Art. 15. *Titularidades especiales.*—1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta de Compensación sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

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

3. En el supuesto 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 designaran representante en el plazo que al efecto se señale, será nombrado por la Junta con aprobación municipal.

4. En el caso que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra persona 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. 16. *Transmisión de bienes.*—1. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación forzosa tanto de los bienes cuyos propietarios no se han incorporado oportunamente a la Junta, como en los supuestos de incumplimientos de las obligaciones contraídas que se enumeren en las Bases de Actuación.

3. El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística y de expropiación forzosa, y en cuanto a su valoración se estará a lo señalado en las Bases.

4. La Junta podrá gravar y enajenar las fincas que reciba bien en concepto de beneficiaria por expropiación forzosa, bien reservadas por la misma para hacer frente a los gastos, o reservando con este carácter fincas resultantes en el Proyecto de Reparcelación, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General.

5. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar fincas 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, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de la transmisión.

Art. 17. *Derechos de los miembros:*

- a) Asistir por sí, o por medio de representante, 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 los cargos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre las fincas o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que señala el artículo precedente.

- d) Recibir los inmuebles que, como resultado de la aplicación del Sistema de Compensación les correspondan, y las diferencias de adjudicación en metálico que procedan, si las hubiere.
- e) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitar exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que la Asamblea General determine.
- 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 Junta.

Art. 18. *Obligaciones de sus miembros:*

- 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 y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.
- d) Notificar a la Junta el propósito de transmitir fincas o su participación en ellos.
- e) Regularizar la titularidad y situación registral de las fincas aportadas, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- f) Permitir la ocupación de las fincas para la ejecución de las obras, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

Art. 19. *Cuotas de participación.*—1. Cuotas iniciales. Durante la tramitación administrativa del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y hasta la Constitución de la Junta de Compensación, una vez se hayan aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alcorcón las Bases y Estatutos, tanto la superficie como la valoración estimada de cada una de las fincas aportadas será la que aparece reflejada para cada finca en la información del Catastro. Con la superficie y el valor de cada finca que aparece en la información catastral se calculará la cuota inicial correspondiente, que tendrá un carácter meramente estimativo y provisional.

2. Cuotas provisionales. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá por la Asamblea a señalar las cuotas provisionales de participación, que servirán para calcular la participación de los propietarios y sufragar costes durante esta fase. Las cuotas provisionales podrán coincidir con las “cuotas iniciales” que se hayan utilizado para calcular la cuota de participación durante el proceso de constitución de la Junta de Compensación o, si así lo considera la Asamblea, se calcularán utilizando como parámetros la superficie real de cada finca y su valoración, para realizar la valoración, salvo unanimidad de los propietarios, se deberá seguir el criterio recogido en el artículo 37.2 de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre.

3. Cuotas definitivas. Junto con el Proyecto de Reparcelación, la Junta de Compensación propondrá las cuotas de participación según el valor de las fincas aportadas. Según lo establecido en el 34.1.a) de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en defecto de acuerdo unánime de todos los propietarios miembros de la Junta de Compensación, se aplicará el artículo 37.2 de dicha norma para determinar el valor del suelo aportado.

No obstante, para, calcular las cuotas definitivas de urbanización y los demás derechos y obligaciones correspondientes a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se estará, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Alcorcón, a los aprovechamientos efectivamente asignados a cada uno de los juntacompensantes, en el uso característico y una vez homogeneizados, conforme a los artículos 100.5 y 188 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, incluyendo en su caso los excesos o defectos de adjudicación a cada juntacompensante. A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Alcorcón, estas cuotas definitivas a efectos de derechos y obligaciones dentro de la Junta de Compensación determinarán el pertinente reajuste respecto a las derramas satisfechas hasta ese momento con arreglo a las anteriores cuotas estimadas y provisionales.

4. En todo caso, el acuerdo municipal de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación supone la fijación definitiva del valor de cada una de las fincas aportadas, así como la cuota definitiva de cada propietario, sin perjuicio de los recursos que en vía administrativa y jurisdiccional puedan interponerse contra dicho acuerdo municipal.

5. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, prevalecerá esta última sobre aquella, sin perjuicio de las acciones legales que procedan.

6. Con referencia a las cargas reales que pudieran gravar las fincas afectadas, serán íntegramente aplicables los artículos 23 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, los artículos 11 y 12 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y los artículos 122 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

7. En el supuesto de que el propietario afectado no hubiese declarado alguna carga o en el caso de que las declaradas no se ajusten a la realidad, el propietario que hubiera cometido la omisión responderá de los perjuicios que la misma hubiera provocado en el momento de la reparcelación, manteniéndose las cargas sobre las parcelas que correspondan.

8. La valoración de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectado por el Proyecto de Reparcelación quedará determinada en el mismo de conformidad con los artículos 34 y siguientes del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y su desarrollo en el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre; artículo 87 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y artículos 98 a 100 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Dicha valoración no influirá en las cuotas de participación que, en función del valor de sus fincas y con arreglo al apartado 3 del presente artículo 15, corresponda a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación en el Proyecto de Reparcelación.

9. En el supuesto de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo de dominio a otra, la calidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo. En ningún caso las indemnizaciones que procedan como consecuencia de la demolición o extinción de los bienes y derechos cuyo mantenimiento resulte incompatible con la ejecución del planeamiento urbanístico, darán lugar a alteración en la cuota de participación correspondiente a cada juntacompensante, salvo en el caso previsto por el artículo 127.3 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Art. 20. *Órganos de Gobierno y Administración.*—Los órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.
- c) El Presidente.

También ostentarán facultades:

- a) El Presidente.
- b) El Secretario.
- c) El Gerente.

Art. 21. *Asamblea General: 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 debiéndose aprobar la Memoria, Cuentas y Balances en el primer trimestre de cada ejercicio, y el presupuesto del ejercicio siguiente dentro del último trimestre.

2. Será su Presidente y Secretario quienes ocupen estos cargos en el Consejo Rector, y formará parte de la Asamblea, el representante del Ayuntamiento que intervendrá con voz pero sin voto.

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 treinta por ciento (30 por 100) de las cuotas de participación.

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

Art. 22. *Asamblea General: Facultades:*

- a) Designación y cese del Presidente, Vicepresidente y Secretario; la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de Censores de cuentas.
- b) El examen de la gestión común y aprobación en su caso de la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior.
- c) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior del Ayuntamiento.

- d) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- e) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- f) Acordar la constitución de las garantías que pueda exigir la Administración actuante para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- g) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedad con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- h) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el artículo 46 y 47 de estos Estatutos.
- i) En general cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de Junta.

Art. 23. *Asamblea General: Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, extraordinaria, serán convocadas por el Presidente mediante comunicación fehaciente remitida a los miembros de la Junta, a la dirección previamente comunicada por estos, con ocho (8) días hábiles, al menos, de antelación a la fecha que hayan de celebrarse.

2. 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 pueda ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que estando presentes todos los miembros, se declare la urgencia del asunto por mayoría de las cuotas.

3. En la convocatoria de las Asambleas Generales ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se haya a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los censores o el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Art. 24. *Asamblea General: Constitución.*—1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando acudan a ella por sí o por representación miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el sesenta por ciento (60 por 100) de las cuotas de participación. Se entenderá válidamente constituida en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera, sin perjuicio del quórum necesario para adoptar acuerdos.

2. Los miembros de la Junta podrán designar por escrito y para cada reunión a otras personas que le representen en la Asamblea, habiendo de designar estos una sola persona en su representación.

Art. 25. *Asamblea General: Forma de adopción de acuerdos, cómputo de votos y quórum de votación.*—1. El Presidente, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

2. Actuará como Secretario el del Consejo Rector o quien le sustituya estatutariamente.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación, presentes o representadas.

4. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88¹ de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Presentación del Proyecto de Reparcelación, una vez aprobado por la Junta General de la Junta de Compensación, con el voto favorable de los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento (50 por 100) de la superficie del suelo de la unidad de ejecución, ante el Ayuntamiento de Alcorcón, acreditando la titularidad de las fincas aportadas mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad.
- b) Información pública por plazo mínimo de veinte (20) días.
- c) Audiencia por plazo de veinte (20) días sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y de aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

¹ La aplicación del artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid hace que no sea aplicable al quórum del artículo 174 del RGU, por lo que la aprobación del Proyecto deberá ser por el cincuenta por ciento (50 por 100) de las cuotas de los propietarios de la Junta. Así consta en otros Estatutos aprobados por este Ayuntamiento como, por ejemplo, en el artículo 25.3 de los publicados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 2 de marzo de 2007.

- d) Aprobación dentro del plazo máximo de dos (2) meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que solo podrá practicarse dentro de los quince (15) días siguientes al de aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse el Ayuntamiento de Alcorcón de cualquier pronunciamiento expreso distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido este.

Estos requisitos de procedimiento recogen de forma expresa y son transcripción de lo previsto en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, norma en vigor, y que será aplicada conforme a la interpretación dada por los Tribunales respecto a los efectos del silencio administrativo en el ámbito urbanístico, interpretación que impide el reconocimiento de derechos y/o facultades que no están expresamente recogidos en las leyes y/o el planeamiento aplicable.

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

Art. 26. Asamblea General: 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. Las Actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario, y dos de los miembros asistentes.

3. A requerimiento de los miembros de la Junta o de la Administración actuante, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

Art. 27. Consejo Rector: Composición y designación.—1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Secretario, designados por la Asamblea General y el Vocal designado por el Ayuntamiento, en su caso.

2. Los miembros del Consejo, a excepción del Vocal de designación municipal, habrán de ostentar la cualidad de socios o miembros de la Junta y ser propuestos por ellos.

Art. 28. Consejo Rector: Duración de cargo.—1. Los nombramientos de los miembros designados por los miembros de la Junta tendrán dos (2) años de duración, si bien es posible una o varias reelecciones.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o cese de algún miembro, la Asamblea General designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

Art. 29. Consejo Rector: Facultades.—Son funciones particulares 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, resto del personal administrativo y señalamiento de su régimen de trabajo. Y además cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General.

Art. 30. Consejo Rector: Convocatoria, quórum de asistencia y votación.—1. El Consejo Rector se reunirá a instancias del Presidente o a petición de un tercio (1/3) de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, día y hora de la reunión, será cursada por el Secretario mediante comunicación fehaciente con un mínimo de cinco (5) días de antelación, o por cualquier otro medio de convocatoria, siempre que acudan a la sesión todos los miembros que componen el Consejo Rector.

3. El Consejo quedará válidamente constituido, cuando concurren a la reunión al menos tres cuartas (3/4) partes de sus miembros, pudiendo delegarse el voto en alguno de los restantes miembros de la Junta por escrito y para cada reunión.

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

Art. 31. Consejo Rector: Actas y Certificaciones.—1. De cada sesión del Consejo se levantará Acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobadas 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 el Secretario.

3. A requerimiento de los socios o Administración actuante, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Art. 32. *Presidente: Nombramiento.*—El Presidente será designado por Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 25, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Art. 33. *Presidente: Facultades.*—Corresponden al Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector; dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir sus 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 y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos o requieran.
- d) Ejercer en la forma que el Consejo Rector determine, cualquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Junta.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o les sean delegados por la Asamblea General.

Art. 34. *Secretario: Facultades.*—Corresponden al Secretario las siguientes:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar Acta de las sesiones transcribiéndolas al Libro correspondiente.
- c) Expedir Certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- d) Llevar un Libro-registro en el que se relacionarán los miembros 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 la Administración actuante.

Art. 35. *Gerente: Nombramiento.*—Si se estimase oportuno será nombrado un Gerente por el Consejo Rector, a propuesta de la Asamblea General, con carácter indefinido, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo.

Art. 36. *Gerente: Facultades.*—Corresponden al Gerente las siguientes:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, y del Consejo Rector.
- b) Asistir a las sesiones con voz pero sin voto.
- c) Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
- e) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Art. 37. *Ingresos de la Junta.*—Los medios económicos de que dispondrá la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos señalados en el artículo 39 de estos Estatutos, en los términos a los que se refiere los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, estarán constituidos por los siguientes ingresos:

- a) Las aportaciones de los miembros.
- b) Las subvenciones, créditos, donaciones, etcétera, que se obtengan.
- c) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación o de los que hubiesen sido reservados con tal fin en el Proyecto de Reparcelación.
- d) Las rentas y productos de su patrimonio.
- e) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

Art. 38. *Gastos de la Junta de Compensación.*—Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Los de promoción de la actuación urbanística.
- b) La financiación de las obras de urbanización conforme al artículo 97.2 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y al artículo 18.1.c) del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- c) El coste de redacción y tramitación del planeamiento urbanístico, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización (si fuera preciso), Bases de Actuación, Es-

tatutos de la Junta de Compensación y demás documentos complementarios que sean necesarios.

- d) El abono de honorarios profesionales de arquitecto, aparejador, abogado y cualquier otro que proceda, así como los gastos administrativos, de guardería y vigilancia, etcétera.
- e) Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
- f) Las indemnizaciones debidas por los propietarios a los arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del planeamiento urbanístico, así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el planeamiento.
- g) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 39. *Cuotas de urbanización: clases:*

- a) Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recogen en los presupuestos anuales.
- b) Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Art. 40. *Pago de aportaciones.*—1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deban satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación establecidas por la Asamblea General conforme a lo previsto en la Base de Actuación octava y el artículo 19 de los presentes Estatutos.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro del plazo de un (1) mes siguiente a la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo Rector.

4. Transcurrido dicho plazo sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada, el miembro incurrirá automáticamente en mora, en un interés equivalente al tipo de interés legal del dinero vigente en ese momento, y el Consejo Rector procederá contra el moroso por vía de apremio, por vía judicial ordinaria civil o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación, incluyendo los intereses de demora, que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de este, el miembro moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación.

5. Los expedientes de apremio y de expropiación forzosa serán tramitados por el órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en los artículos 181 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante, la Junta podrá 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, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 108.3.e) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 41. *Impugnación de los acuerdos de la Junta.*—1. Los acuerdos de los órganos de la Junta serán inmediatamente ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso. No obstante, la impugnación de los acuerdos será posible a través de los siguientes recursos:

- a) Contra los acuerdos del Consejo Rector se podrá interponer directamente recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de quince (15) días hábiles desde la notificación o desde la adopción del acuerdo si el recurrente estaba presente.
- b) Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, se podrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de quince (15) días hábiles desde su notificación o desde que se produzca la desestimación presunta por silencio.

2. Solo estarán legitimados para recurrir quienes no hubieran votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

Art. 42. *De los gastos anticipados.*—Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente, en beneficio de la gestión común, por alguno de los miembros de la Junta de Compensación antes de la constitución de esta, de acuerdo a su norma fundacional, serán a cuenta de la Junta de Compensación, previa justificación ante el Consejo Rector, y aquellos podrán reclamar la parte proporcional al resto de los propietarios o solicitar que le sea deducida de la primera o primeras cuotas que estén obligados a satisfacer.

Art. 43. *Contabilidad*.—La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas, y de ellos deriven las cuentas que han de rendirse.

La contabilidad estará a cargo del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos bajo la supervisión del Presidente, quien contratará para llevar a cabo la misma los servicios de las personas o entidades competentes para ello, con cargo a los presupuestos de la Junta de Compensación.

Art. 44. *Responsabilidad de la Junta de Compensación*.—1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, de las obligaciones resultantes del planeamiento.

2. En el supuesto de que la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves, se estará en lo dispuesto en el artículo 183 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 45. *Interdictos posesorios*.—1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos posesorios frente a las actuaciones de aquella, adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos.

2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan que se ejecute.

Art. 46. *Normas sobre disolución de la Junta*.—1. Son causas de disolución de la Junta:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.
- c) En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el quórum del ochenta por ciento (80 por 100) de las cuotas de participación, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica de la Junta o bien la transformación en sociedad civil o mercantil.

2. En los dos últimos supuestos, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Art. 47. *Normas sobre la liquidación de la Junta*.—Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta en la forma siguiente:

- a) El Consejo Rector procederá a la liquidación con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.
- b) El patrimonio que pueda existir en fincas, derechos o en metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

Alcorcón, a 25 de marzo de 2022.—El concejal-delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Mantenimiento, Miguel Ángel González García.

(02/6.307/22)

