

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

98

RASCAFRIA

URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 161.1 y 3 y 162.1 del Reglamento Gestión Urbanística, se pone en conocimiento que por Pleno en sesión celebrada el 10 de mayo de 2013, se aprobó definitivamente el Proyecto de Estatutos y de las Bases de actuación que habrán de regir la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución ED-1 "El Merinel".

Por Pleno en sesión celebrada en fecha 6 de abril de 2022 se aprobó la corrección de fe de erratas y se acordó someter a información pública los referidos documentos por el plazo de veinte días hábiles desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, durante el cual podrá ser examinado para que presenten las alegaciones que estimen pertinentes.

PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 1 ED-1 "EL MERINEL" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE RASCAFRIA

ESTATUTOS

TÍTULO I

De la denominación, composición, régimen jurídico domicilio, objeto, ámbito y duración

Artículo 1. *Denominación y composición.*—Con la denominación de Junta de Compensación "El Merinel", correspondiente a la Unidad de Ejecución numero 1 ED 1 "El Merinel", según la denominación de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Rascafría, se constituye una entidad urbanística colaboradora de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid. La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la unidad de Ejecución definida en el artículo 5 siguiente, que voluntariamente se incorporen a ella en la forma establecida por el Título III de los estatutos, por las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y por la empresa urbanizadora que, en su caso, se incorpore a la misma.

Art. 2. *Régimen jurídico.*—La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes estatutos y en las bases de actuación que los complementan, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística estatal y de la Comunidad de Madrid

Art. 3. *Domicilio.*—1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Rascafría, Madrid, Avenida del Valle número 39.

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Asimismo por acuerdo de la Asamblea General se podrá designar un domicilio, distinto del legal, a efectos de notificaciones.

Art. 4. *Objeto.*—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación la gestión y ejecución de la urbanización de la unidad de Ejecución, con los siguientes fines:

- A) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el planeamiento y de conformidad con lo pre-

visto en la legislación urbanística, para su adjudicación al municipio de Rascafría en cuanto administración actuante.

- B) Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación, practicándose las mismas de conformidad a lo establecido en la normativa citada en el art. 2 de estos estatutos, mediante el Proyecto de Compensación, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes.
 - C) Ejecutar en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación las obras definidas en los proyectos de urbanización que desarrollen el planeamiento en el citado ámbito, con arreglo a lo previsto en la base novena del documento "Bases de Actuación" del proyecto, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa, concurso o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.
2. Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación podrá:
- A) Solicitar del órgano Urbanístico de Control, la expropiación forzosa en los supuestos de no incorporación de propietarios afectados a la Junta de Compensación o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la misma, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.
 - B) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.
 - C) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
 - D) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, así como actuar con las limitaciones establecidas en el art. 19 H) siguiente, en calidad de fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas afectadas por la actuación urbanística perteneciente a los miembros de aquella o de las parcelas resultantes adjudicadas a los mismos, sin que la incorporación de los propietarios a la Junta de compensación comporte, la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.
 - E) Solicitar del órgano Urbanístico de Control que requiera al señor registrador de la Propiedad la constancia, por nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación, y una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación, la inscripción de las parcelas resultantes.
 - F) Emitir títulos representativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros corresponda en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
 - G) Interesar del Ayuntamiento de Rascafría, en su calidad de Administración actuante y órgano urbanístico de Control, la aprobación de los proyectos de Compensación y de Urbanización y la tramitación de los expedientes expropiatorios que, en su caso, procedan.
 - H) interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid así como, la inscripción de la misma en el Registro Mercantil de la provincia de Madrid para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
 - I) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

3. En el supuesto del apartado A) del epígrafe 2 anterior, la expropiación forzosa se tramitará por el órgano Urbanístico de Control, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación, la cual incorporará los terrenos expropiados a la gestión común, participando correlativamente en las adjudicaciones de parcelas resultantes, o distribuirá los derechos entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Art. 5. *Ámbito*.—1. El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye la Unidad de Ejecución número 1 que resulta de la denominación de las Normas Subsidiarias del planeamiento de Rascafría en su artículo 56, aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Rascafría, y con una superficie total de 10.024,50 metros cuadrados y que comprende las fincas situadas al este del núcleo de Rascafría colindantes con el sector 2 del suelo urbano según la delimitación que consta en el plano de ordenación de suelo urbano.

Art. 6. *Duración y Ejercicio Económico.*—1. La Junta de Compensación comenzará a actuar una vez inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, y tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma. Finalizado el cumplimiento de estos se procederá a su disolución de conformidad con lo previsto en estos estatutos.

2. No obstante lo anterior los propietarios del estudio de detalle podrán aprobar actuaciones urbanísticas relativas al mismo antes de que la Junta de Compensación dé comienzo a sus actividades. Estos acuerdos deberán ser ratificados en el Acta que se levante de la primera Asamblea General de la Junta de Compensación.

3. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. El primer ejercicio de la Junta de Compensación será el que medie entre la fecha de constitución y el último día del año natural en el que ésta tenga lugar.

TÍTULO II

Del Órgano Urbanístico de Control

Art. 7. *Órgano Urbanístico de Control.*—El órgano Urbanístico de Control será el Excmo. Ayuntamiento de Rascafría, en cuanto administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

Art. 8. *Facultades.*—Corresponde al órgano Urbanístico de Control, entre otras, las siguientes facultades:

- A) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- B) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.
- C) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos en los supuestos del artículo 4. 2 A) de estos estatutos.
- D) Tramitar y aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización.
- E) Aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación, librando las certificaciones oportunas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- F) Designar un representante en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.
- G) Coordinar la actuación de la Junta de Compensación, con los demás órganos de la Administración y empresas suministradoras de los servicios públicos.
- H) Seguir la vía de apremio administrativa en los supuestos del artículo 48 de estos estatutos.
- I) Resolver los recursos ordinarios que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación en los supuestos del art. 53 de estos estatutos.
- J) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- K) Aprobar la disolución de la Junta de compensación.
- L) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación. Instruir y asesorar de la política urbanística municipal.
- M) Advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.
- N) Cuantas facultades le estén atribuidas por estos estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

TÍTULO III

De la incorporación a la Junta de Compensación

Art. 9. *Composición de la Junta de Compensación.*—1. De conformidad a lo indicado en el artículo 1.2 de estos estatutos, la Junta de Compensación, se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación a que se refiere el art. 5, que voluntariamente se incorporen a ella y de las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial y, en todo caso, el Ayuntamiento de Rascafría, teniendo todos ellos la condición de miembros de la Junta de Compensación.

2. También podrá formar parte como miembro de la Junta de Compensación, la empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo

las obras de urbanización del ámbito de actuación, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General.

Art. 10. *Clases de miembros.*—Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos, una vez incorporados a aquella, los mismos derechos y obligaciones.

Art. 11. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores quienes se hubieren integrado en la Comisión Gestora que presente al órgano urbanístico de Control, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Art. 12. *Miembros adheridos.*—1. Serán miembros adheridos quienes soliciten la incorporación a la Junta de Compensación durante un periodo de información pública del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, o bien en el plazo de un mes a partir de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del acuerdo de la aprobación definitiva por el órgano Urbanístico de Control o de la notificación personal del mismo. Para su incorporación a la actuación, en los plazos expresados, deberán solicitarlo del órgano Urbanístico de Control mediante escrito en el que se haga constar su propósito de incorporarse a la Junta de compensación, con acreditación de la titularidad ostentada.

El hecho de no presentar en el Registro General del órgano Urbanístico de Control, en los plazos indicados, la solicitud y documentación previstas en el epígrafe anterior, facultará a la Junta de Compensación para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el art. 4.2 A) de estos estatutos.

Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos ingresen en la cuenta habilitada al efecto, en el plazo de un mes desde que se les requiera por la Junta de Compensación, las cantidades correspondientes a gastos ya realizados y a los de previsión inmediata; cantidades que no podrán ser superiores a las ya satisfechas por los miembros fundadores, atendidas las cuotas de participación respectivas.

Los cotitulares de una finca o derecho designaran, a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta de Compensación, respondiendo mancomunadamente frente a ésta de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, y en el caso de que en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector no designaren tal representante, lo nombrará el órgano Urbanístico de Control.

En el supuesto de que alguna de las fincas pertenezca a menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación quienes ostenten representación legal de aquellos.

Art. 13. *Empresa urbanizadora.*—1. Con antelación a la constitución de la Junta de Compensación, podrá incorporarse a la Comisión Gestora, la empresa a que se refiere al art.9.2 de estos estatutos, la cual habrá de participar con los propietarios en la gestión del ámbito de actuación de la Junta de Compensación.

2. Una vez constituida la Junta de Compensación, podrá también incorporarse a la misma la empresa urbanizadora aludida, debiendo solicitar tal incorporación mediante un escrito a la Junta de Compensación en el que se haga constar expresamente su solicitud de incorporación y la aceptación del contenido del Proyecto de estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, aprobado definitivamente por el órgano Urbanístico de Control.

3. Asimismo, deberá especificar la cantidad que ha de aportar para participar en la gestión urbanística, a efectos de su integración en la Junta de Compensación, y señalar la cuota porcentual de participación en ésta.

4. El acuerdo de la Asamblea General aprobatorio de la incorporación a la Junta de Compensación será notificado a la empresa urbanizadora, al órgano Urbanístico de Control y, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid., y en el supuesto de que el acuerdo fuera denegatorio de la solicitud de incorporación, deberá ser notificado únicamente a la empresa urbanizadora.

5. En el supuesto de incorporación aludido, la empresa a urbanizadora, designará un vocal del Consejo Rector, con arreglo a lo previsto en el art. 29.1 de estos estatutos.

TÍTULO IV

De la constitución de la Junta de Compensación

Art. 14. *Acto de constitución.*—Una vez aprobados definitivamente los Estatutos de la Junta de Compensación, publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, dentro del plazo de los ocho días siguientes a la notificación personal de la relación de propietarios afectos

tados que, en su caso, hubieren solicitado, en el plazo habilitado legalmente para ello, la incorporación a la Junta de Compensación se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de ésta.

Art. 15. *Convocatoria.*—1. La Comisión Gestora a que se refiere la Disposición Final Primera, designara notario autorizante con ejercicio en Madrid, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificara al órgano Urbanístico de Control y a los miembros fundadores y adheridos con una antelación de cinco días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

2. El miembro fundador o adherido que no concurriera al otorgamiento de la escritura de constitución perderá la calidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujeto a expropiación forzosa de sus bienes y derechos.

Art. 16. *Escritura de constitución.*—1. La escritura de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- A) Relación de propietarios que sean miembros, fundadores o adheridos, de la Junta de Compensación, así como de los no incorporados a la misma, y, en su caso, empresa urbanizadora incorporada a la misma.
- B) Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en el Ámbito de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial.
- C) Relación de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación.
- D) Personas designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- E) Acuerdo de constitución.

2. A dicha escritura se incorporarán copias de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, autorizadas por funcionario competente del órgano Urbanístico de Control.

3. Copia autorizada de la escritura de constitución se presentará, al día siguiente de su otorgamiento, en el Registro General del Órgano Urbanístico de Control, quien adoptará si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de los treinta días siguientes.

4. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Órgano Urbanístico de Control elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura, a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Una vez inscrita la Junta de Compensación en el citado Registro, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura lo notificara al Presidente del Consejo Rector de aquella y al órgano Urbanístico de Control.

6. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedaran directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, circunstancia que, a instancia de la Junta de Compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

La nota marginal de afección será de tres años, prorrogable por otros tres, a instancia de la Junta de Compensación de acuerdo con el art. 5.2 del Real Decreto 1093/1997.

7. Los bienes y derechos propiedad de quienes no se incorporen a la Junta de Compensación serán expropiados, atribuyéndose a ésta el carácter de beneficiaria de la expropiación, y esta misma regla se aplicará respecto de los propietarios que tengan derecho a formar parte de la Junta de Compensación, según lo prevenido en el art. 1.2 de estos estatutos, y no acepten el sistema de compensación.

TÍTULO V

De los órganos de gobierno y administración

Art. 17. *Órganos de gobierno y administración.*—1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
 - B) El Consejo o Rector.
2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:
- A) El Presidente.
 - B) El Secretario.

Capítulo I
De la Asamblea General
SECCIÓN 1.^a
Naturaleza y facultades

Art. 18. *Naturaleza.*—La Asamblea a General es el órgano de gobierno supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los miembros de la misma, incluido el representante del Ayuntamiento, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

El representante del Ayuntamiento como órgano de tutela que es, solo tendrá voz, pero no voto.

Art. 19. *Facultades.*—Sera competencia de la Asamblea General:

- A) Aprobar la memoria y cuentas de cada a ejercicio económico, previo informe de los censores de cuentas.
- B) Aprobar el presupuesto ordinario anual y los presupuestos extraordinarios que, en su caso, se estimen necesarios, así como las transferencias de partidas de ambos.
- C) Designar los componentes del Consejo Rector, con determinación de los cargos respectivos, y los censores de cuentas.
- D) Aprobar las modificaciones de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación y aprobación posterior por el órgano urbanístico de Control.
- E) Aprobar el Proyecto de Compensación y elevarlo al Órgano Urbanístico de Control para su aprobación definitiva.
- F) Acordar la imposición de derramas extraordinarias para atender gastos no previstos en el presupuesto ordinario anual o enjugar el déficit de éste.
- G) Disponer el cese de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, o de los censores de cuentas, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- H) Autorizar la formalización de los actos enumerados en el art. 30.2 J) de estos estatutos, así como actuar como, fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación, comprendidos en el ámbito de actuación, para atender al cumplimiento de las obligaciones de aquellos, requiriéndose en este caso la notificación al miembro de la Junta de Compensación, propietario de los bienes y derechos cuya enajenación haya sido acordada, con quince días de antelación al otorgamiento de la escritura pública correspondiente.
- I) Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización del ámbito de actuación de la Junta de Compensación, a propuesta del Consejo Rector, con arreglo a lo previsto en el art. 4.1 C) de estos estatutos.
- J) Adjudicar la ejecución de obras de urbanización cuyo importe exceda de cinco millones de pesetas, quedando facultado el Presidente del Consejo Rector para la formalización del contrato.
- K) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- L) Revolver sobre la incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta
- M) Aprobar la cuenta de liquidación definitiva.
- N) Solicitar del órgano Urbanístico de Control la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título IX de estos estatutos.
- O) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

SECCIÓN 2.^a

Art. 20. *Clases de Asamblea General.*—Las asambleas generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Art. 21. *Asamblea General Ordinaria.*—1. La Asamblea General ordinaria se reunirá dos veces al año.

2. Dentro del primer trimestre de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar,

en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas.

3. En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y designar a los componentes del Consejo Rector, y tanto los censores de cuentas como los componentes del Consejo Rector deberán ser miembros de la Junta de Compensación o propuestos por estos.

4. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que figuren en el Orden del Día.

5. En caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el art., 2fi. 4 de estos estatutos, podrá la Asamblea General ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día.

Art. 22. Asamblea General Extraordinaria.—1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente o cuando lo soliciten de dicho Consejo miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el treinta por ciento del total de las cuotas definidas en el art. 42 de estos estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar

Art. 23. Derecho de asistencia.—1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas o quienes les representen con poder notarial bastante y los representantes o apoderados de las personas jurídica en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos estatutos.

2. La acreditación de las facultades de representación se hará mediante entrega al Secretario de la Asamblea General del documento notarial pertinente, salvo que dicha representación resulte de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación y el representante manifieste su vigencia.

SECCIÓN 3.^a

Art. 24. Convocatoria.—1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán acordadas por el Consejo Rector y convocadas por orden del Presidente mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta de Compensación con ocho días de antelación cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, reputándose válida la notificación siempre que se dirija al domicilio a que se refiere el art. 45.1 D) de estos estatutos. No obstante, en caso de urgencia, la convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria podrá ser decidida por el Presidente del Consejo Rector.

2. La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación, en la forma dispuesta por el art. 22.2 de estos estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a la solicitud formulada y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

La convocatoria señalará lugar, fecha y hora de reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.

La convocatoria de la Asamblea General ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio de la Junta de Compensación estarán a disposición de los miembros de ésta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio precedente, con el informe de los censores de cuentas, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Art. 25. Constitución.—1. La Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el sesenta por ciento del total de las cuotas definidas en el art. 42 de estos estatutos.

2. Transcurrida una hora sin alcanzar quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera sea el coeficiente porcentual presente representado.

3. Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptar cualquier decisión relacionada con el objeto de la Junta de Compensación.

SECCIÓN 4.^a

Adopción de acuerdos

Art. 26. *Adopción de acuerdos.*—1. El Presidente del Consejo Rector presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo, si procediere, actuando como Secretario el que lo fuera del Consejo Rector.

2. En caso de ausencia del Presidente o del Secretario del Consejo Rector se designarán por la Asamblea General quienes hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas; ello sin perjuicio de lo dispuesto en el epígrafe 5 siguiente.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, en el supuesto del art. 21.5 anterior, podrá declararse de urgencia el conocimiento y resolución sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria, mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen la mayoría del total de las cuotas de participación definidas en el art. 42 siguiente.

5. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen por lo menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación definidas en el art. 42 de los estatutos, y el acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación, de conformidad al art. 174.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, requerirá acuerdo de la mayoría de miembros que a su vez representen los dos tercios de la cuota de participación.

Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a estos estatutos y sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

Art. 27. *Actas y certificaciones.*—1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará Acta por el Secretario de la misma en la que se harán constar los acuerdos y el resultado de las votaciones celebradas, designándose un interventor para que, en unión del Presidente y del Secretario, procedan a la redacción y aprobación del Acta en el plazo de los quince días siguientes.

2. Dichas Actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, diligenciado por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector, y serán Armadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea y el interventor.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, a 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*SECCIÓN 1.^a

Naturaleza, composición, facultades y duración

Art. 28. *Naturaleza.*—El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

Art. 29. *Composición.*—1. El Consejo Rector estará compuesto por el Presidente, Secretario, un vocal y, el representante del órgano urbanístico de Control, que tendrá voz pero no voto y el Secretario, y en el supuesto del art. 13.5 de estos estatutos, el número de vocales será de dos al integrarse en el Consejo Rector el representante de la empresa urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación.

2. Los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, con indicación expresa de los respectivos cargos entre los propietarios integrados en la Junta de Compensación o serán propuestos por estos, aunque no tengan dicha condición, y en el supuesto de que uno de los miembros de la Junta de Compensación ostente la mayoría absoluta, los restantes podrán designar, al menos, al vocal del Consejo Rector.

3. El representante del órgano Urbanístico de Control será designado por éste en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

4. El Consejo Rector determinara su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc., de sus componentes.

5. De conformidad a lo señalado en el art. 16 de estos estatutos, la designación en la escritura de constitución de la Junta de Compensación de las personas que han de ocupar los cargos del Consejo Rector tendrán plenos efectos desde el otorgamiento de dicha escritura, y tales designaciones tendrán vigencia hasta la fecha en que se celebre dentro de la misma anualidad la Asamblea General Ordinaria prevista en el art. 23.1 de estos estatutos, en la que se procederá a la renovación de cargos del Consejo Rector.

6. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de este solo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes miembros del mismo, siendo suficiente la designación en escrito dirigido al Presidente del Consejo Rector.

Art. 30. *Facultades.*—1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a ésta y sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 19º de estos estatutos.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- A) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, Ordinarias y Extraordinarias, y, ejecutar los acuerdos adoptados por la misma.
- B) Formalizar la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- C) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como de los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- D) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación,
- E) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos, contratos y convenios civil es, mercantiles y administrativos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado J) siguiente, así “como acordar la formulación de demandas, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios ante cualquier jurisdicción y, en general, des arrollar todas [as facultades previstas en las leyes procesales, incluso allanarse, desistir y transigir, así como acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores, quedando facultado el Presidente del Consejo Rector o el miembro del mismo en quien ésta delegue para formalizar los documentos pertinentes
- F) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica o su naturaleza.
- G) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando o retirando fondos de ellos y, en general, realizar cuantas operaciones bancarias sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación; ello en la forma que acuerdo expresamente el Consejo Rector.
- H) Acordar la constitución de las garantías que se exijan por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, quedando facultado el Presidente del Consejo Rector, o el miembro del mismo en quien este delegue, para formalizar los documentos pertinentes.
- I) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
- J) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, o a los miembros de la misma en el supuesto del art. 19 H) de estos estatutos, con sujeción a lo dispuesto en la, normativa legal y a lo previsto en el planeamiento urbanístico, requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por esta.
- K) Proponer a la Asamblea General la determinación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones o a consecuencia de operaciones resultantes del Proyecto de Compensación.

- L) Nombrar y separar al personal directivo, administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- M) Fijar las cantidades a que se refiere el art. 45. 1 E) de estos estatutos para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que le correspondan.
- N) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- O) Contratar obras de urbanización, quedando facultado el Presidente del Consejo Rector para la formalización del contrato.
- P) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística, de los presentes estatutos y de los acuerdos de la Asamblea General.

Art. 31. *Duración.*—1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de un año, pudiendo procederse a la reelección indefinida, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, y los nombramientos contenidos en la escritura de constitución de la Junta de Compensación, cualquiera que fuere su fecha, tendrán vigencia hasta la Asamblea General Ordinaria que se celebre en el cuarto trimestre de la anualidad en que se hubiera procedido al otorgamiento de la citada escritura.

2. En caso de fallecimiento, renuncia, incapacidad o destitución de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma sesión en que se decida el cese habrán de acordarse el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación estatutaria del cargo.

3. La designación del representante del órgano Urbanístico de Control tendrá duración indefinida, pudiendo ser sustituido en cualquier momento por decisión del citado órgano.

SECCIÓN 2.^a

Convocatoria y constitución

Art. 32. *Convocatoria.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de uno 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 con un mínimo de cuatro días de antelación.

Art. 33. *Constitución.*—1. El Consejo Rector quedara válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos tres de sus miembros.

2. Si, estando presentes o representados, la totalidad de los miembros del Consejo Rector acordaren celebrar sesión del mismo podrá llevarse a cabo ésta sin previa convocatoria.

SECCIÓN 3.^a

Adopción de acuerdos

Art. 34. *Adopción de acuerdos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

2. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, no obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que integran el Consejo Rector según lo dispuesto en el art. 29.1 podrán adoptarse acuerdos sobre otras materias que sean competencia del Consejo Rector.

Art. 35. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará Acta por el Secretario en la que se hará constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, procediéndose por el Presidente y el Secretario actuante a su redacción y aprobación en el plazo de los quince días siguientes.

2. Las Actas figuraran en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector y serán firmadas por quienes hubiesen desempeñado tales funciones en la sesión.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los órganos urbanísticos, deberá él Secretario con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.

Capítulo 3

Del Presidente

Art. 36. *Nombramiento*.—El Presidente del Consejo Rector se designará por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 37. *Duración del cargo*.—El cargo de Presidente tendrá una duración de un año, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 31.1 anterior.

Art. 38. *Funciones*.—1. Serán funciones del Presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, etcétera, de conformidad a lo previsto en los artículos 26.2 y 29.4 de estos estatutos.
- B) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquéllos.
- C) Ostentar la representación judicial extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- D) Autorizar las Actas de la Asamblea General del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- E) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- F) Realizar toda clase de negocios jurídicos formular escritos de cualquier naturaleza ante los organismos, entidades, y autoridades de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector, y en especial ejercer las facultades previstas en el art. 19 J) y en los apartados E), H), y O) del epígrafe 2 del art. 30 de estos estatutos.
- G) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

2. El Presidente del Consejo Rector será también de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

Capítulo 4

Del Secretario

Art. 39. *Nombramiento*.—El secretario del Consejo Rector se designará por Acuerdo de la Asamblea General.

Art. 40. *Duración del cargo*.—El cargo de secretario tendrá una duración de un año, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales en virtud de acuerdo expreso, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 31.1 anterior.

Art. 41. *Funciones*.—1. Serán funciones del Secretario:

- A) Someter al Presidente del Consejo Rector la relación de asuntos que hayan de figurar en la órdenes del día de las sesiones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- B) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, etcétera, de conformidad a lo previsto en los arts. 26.2 y 29.4 de estos estatutos.
- C) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas una vez aprobadas en los Libros de Actas diligenciados al efecto, y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General así como los acuerdos del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados E), I), K), M), N) y O) del art. 30.2 de estos estatutos, debiendo practicarse la notificación en el plazo de los quince días siguientes a la aprobación del acta correspondiente.
- D) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente.

- E) Llevar un libro-registro en el que se relacionaran todos los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen pertinentes.
 - F) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
2. El Secretario del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General y de la Junta de Compensación.
El cargo de secretario podrá ser remunerado, fijando el Consejo Rector la cuantía de dicha remuneración.

TÍTULO VI

De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

Art. 42. *Cuotas de participación.*—La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones previstos en estos estatutos, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquéllos en el Proyecto de Compensación, individualmente o en régimen de copropiedad, o las compensaciones en metálico pertinentes, vendrán definidas por el porcentaje que a cada uno corresponda en relación con el total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación

2. Para fijar las respectivas cuotas y sus modificaciones Se atenderá a lo previsto en las Bases de Actuación integradas en el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Art. 43. *Terreno con gravamen real.*—En el caso de que alguna de las fincas afectadas pertenezca en nuda propiedad a persona y cualquier derecho real limitativo a otra, la cualidad de miembro la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el

Titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituye el contenido del mismo.

Art. 44. *Derechos.*—Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer las facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su propiedad y las respectivas cuotas de participación que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos estatutos y en virtud de los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación dentro de la esfera de sus competencias respectivas.
- B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas.
- C) Participar como elector y candidato, en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.
- D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del art. 45.2 de estos estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación a partir de la fecha de la transmisión.
- E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el Proyecto de Compensación, o percibir las compensaciones en metálico procedentes.
- F) Impugnar los acuerdos resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el Título V III de estos estatutos.
- G) Ser informados en todo momento de la actividad de la Junta de Compensación en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- H) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de aquélla que le correspondiere.
- I) Presentar proposiciones y sugerencias.
- J) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones económicas de la parcela o parcelas adjudicadas.
En el Proyecto de Compensación, una vez cumplidas sus obligaciones económica.
- K) Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los presentes estatutos y en las disposiciones legales vigentes.

Art. 45. *Obligaciones.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B) Entregar a la Comisión Gestora, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o de las de adhesión, los documentos acreditativos de su titularidad, y si los terrenos de su propiedad estuviesen gravados deberá presentar, asimismo, una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- C) Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos y acciones legales a que hubiere lugar.
- D) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se harán constar en un libro-registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación, reputándose bien practicada cualquier notificación que a citado domicilio se dirija.
- E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijara por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que le hubiere sido atribuida, debiendo abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización del ámbito definido en el art. 5 de estos estatutos y demás gastos de la actuación, así como los costos de conservación de tales obras hasta la recepción de las mismas por el Órgano Urbanístico de Control.
- F) Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad afectados por la actuación urbanística dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- G) Designar, en los supuestos de copropiedad y mediante documento autorizado notarialmente, la persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad mancomunada de aquéllos verificando dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los interesados el órgano Urbanístico de Control a favor necesariamente de uno de los copropietarios.
- H) Consentir la ocupación de los terrenos de su propiedad por exigencias de la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad de aquéllos, comporta la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, a cuyo efecto, en el supuesto de que alguno de los miembros tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los bienes y derechos de su propiedad afectados por la actuación urbanística o de la cuota de participación que en la Junta de Compensación le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo con quince días de antelación al Presidente del Consejo Rector, indicando los datos personales del nuevo titular, y en la escritura pública correspondiente, a cuyo otorgamiento concurrirá el Presidente del Consejo Rector o persona designada por éste, se hará mención de la afectación de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.

3. Los miembros de la Junta de Compensación responderán con todos sus bienes, presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de su pertenencia a la misma.

TÍTULO VII

Del régimen económico

Art. 46. *Ingresos.*—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones de los miembros.
- B) Las subvenciones, créditos, etcétera, que se obtengan.
- C) El producto de la enajenación o arrendamiento de sus bienes.
- 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.
- F) Los abonos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

Art. 47. *Gastos.*—Serán gastos de la Junta de Compensación:

- A) Gestión de la actuación urbanística.
- B) Financiación de las obras que resulten de los proyectos de urbanización y de las que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en la base novena del documento "Bases de Actuación del Proyecto".
- C) Indemnizaciones correspondientes al valor de los edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, hayan de derruirse.
- D) Abono de honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y gestión, así como de asesoramiento de la actuación urbanística, gastos de administración y personal al servicio de la Junta de Compensación, etcétera.
- E) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en el supuesto del artículo 4.2 A) de estos estatutos.
- F) Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y de los servicios de la Junta de Compensación.
- G) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 48. *Pago de aportaciones.*—1. El Consejo Rector, at señalar las cantidades que deban satisfacer los miembros de la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2. La cuantía de tales aportaciones económicas será proporcional a las cuotas de participación asignadas a los miembros.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la recepción del requerimiento de pago, y transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono el miembro moroso incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés del dinero, incrementado en tres puntos, de la cantidad o fracción no satisfecha.

4. Transcurrido el plazo indicado en el epígrafe anterior sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada, el Consejo Rector procederá contra el miembro moroso por vía judicial, o bien instando del órgano Urbanístico de Control la aplicación de la expropiación o el cobro, por la vía de apremio administrativo, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados fines.

5. También podrá el Consejo Rector elevar propuesta a la Asamblea General para que se proceda a la venta de bienes y derechos del deudor en uso de la facultad fiduciaria de disposición indicada en el art. 19 H) de estos estatutos.

6. El pago de las compensaciones económicas resultantes del Proyecto de Compensación a los miembros de la Junta de Compensación acreedores de las mismas se realizará simultáneamente al abono de las aportaciones económicas periódicas, a cuyo efecto, en las derramas que se pongan al cobro, se indicaran por separado las cantidades correspondientes a los gastos por ejecución del planeamiento urbanístico y a compensaciones en metálico.

Art. 49. *Actuación.*—La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia, y mediante la prestación personal de sus miembros.

La Asamblea General podrá establecer una asignación económica a los componentes del Consejo Rector cuando las circunstancias lo aconsejen.

TÍTULO VIII

Del régimen jurídico

Art. 50. *Aprobación y vigencia de los Estatutos.*—Los estatutos de la Junta de Compensación, una vez aprobado por el órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, tendrán carácter obligatorio para los miembros de la Junta de Compensación y para la Administración.

Cualquier modificación de los estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el art 26.5, requerirá la aprobación ulterior del órgano Urbanístico de Control y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

Art. 51. *Registro de la Propiedad.*—1. La Junta de Compensación interesara del órgano Urbanístico de Control que requiera al señor registrador de la Propiedad la práctica de los asientos de afección registral de las fincas comprendidas en el ámbito de la actuación urbanística.

Art. 52. *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos, ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Art. 53. *Recursos.*—1. Los actos y acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquellos, mediante la presentación del escrito correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación, debiendo resolver la Asamblea General en término de un mes a partir de la presentación del recurso.

2. En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el plazo indicado, quedará expedita la vía del recurso ordinario ante el órgano Urbanístico de Control, cuyo recurso habrá de presentarse dentro de los quince días hábiles a contar desde el vencimiento del plazo señalado a la Asamblea General para resolver el recurso a que se refiere el epígrafe anterior.

3. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse recurso ordinario ante el órgano urbanístico de Control, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación del acuerdo.

4. No podrán ser recurridos los acuerdos de la Asamblea General por los miembros de la junta de compensación que, por si o por representación, hubieren votado a Favor de los mismos.

5. Al órgano Urbanístico de Control concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de esta o del recurrente, recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

6. La interposición del recurso ordinario no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos de la Asamblea General, salvo que el órgano Urbanístico de Control lo acordase, debiendo establecer en tal supuesto la garantía a prestar por el recurrente.

Art. 54. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación será directamente responsable ante el órgano Urbanístico de Control de la urbanización completa del ámbito de actuación definido en el art. 5 de estos estatutos.

2. La responsabilidad de dicha obligación de urbanizar será exigible tanto en lo que afecte a las características de la obra ejecutada como a los plazos en que esta deba terminarse y ser recibida por la Administración actuante.

3. El incumplimiento por la Junta de Compensación de sus obligaciones habilitara a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación por el de cooperación o el de expropiación.

4. Cuando, en el ejercicio de sus funciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones calificables legalmente de graves, la Administración actuante podrá no solo sancionar económicamente a la Junta, la cual repercutirá el importe de la multa que se le imponga en aquellos de sus miembros que directamente hubiesen intervenido en la comisión de la infracción o percibido el beneficio derivado de la misma, sino también desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y aplicar en su lugar el de cooperación o el de expropiación.

Art. 55. *Interdictos de retener y recobrar la posesión.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a decisiones de la misma, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos prevista en el art. 19 H) de estos estatutos.

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

TÍTULO IX**De la disolución y liquidación**

Art. 56. *Disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá:

- A) Por cumplimiento del objeto enunciado en el art. 4.1 de estos estatutos.
- B) Por mandato judicial.
- C) Por prescripción legal.

2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General.

3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se ajustará a lo dispuesto en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid y, en todo caso, se efectuara una vez se hayan formalizado por el órgano Urbanístico de control las Actas de recepción definitiva de las obras e instalaciones y se hayan cumplido las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

4. Una vez acreditada la concurrencia de tales requisitos, el órgano Urbanístico de Control adoptara acuerdo favorable para la disolución de la Junta de Compensación.

5. El Consejo Rector estará facultado, con las prescripciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Art. 57. *Liquidación.*—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano Urbanístico de Control, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dadas por la Asamblea General.

Art. 58. *Destino del patrimonio común.*—Aprobada la disolución de la Junta de Compensación, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a las cuotas de participación en la misma.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Una vez inscrita la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, se entregará a cada uno de los miembros de la misma copia de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación diligenciada por el Presidente y el Secretario de esta.

BASES DE ACTUACIÓN

Primera. *Generalidades*

1.1. Régimen legal aplicable.

Las presentes bases de actuación regularan, conjuntamente con los estatutos, las actuaciones de la Junta de compensación del ED 1 "El Merinel", según la denominación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Rascafría vigentes aprobadas definitivamente el 22 de octubre de 1985 y que fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el día 15/11/1985.

La ejecución del planeamiento urbanístico por el sistema de compensación en la Comunidad de Madrid se encuentra integrado por una pluralidad de normas estatales, entre otras, los preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 no declarados inconstitucionales, el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos de desarrollo, aplicables con carácter supletorio, los preceptos de aplicación del Real Decreto-Ley 16/18 I y el Real Decreto-Ley 4/2000, y de normas autonómicas, preceptos de aplicación de la Ley 4/184, Ley 9/1995 y Ley 20/1997 así como la Ley 9/2001 de 17 de Julio.

Con base en lo anterior las actuaciones de la Junta de Compensación se regirán por lo dispuesto en las presentes bases de actuación y, en lo no previsto en ellas, por las normas estatales de la Ley del Suelo que resulten de aplicación, leyes aprobadas por la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio y urbanismo, especularmente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y por lo dispuesto en los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, expresamente aplicables con carácter supletorio al amparo de lo expuesto en el apartado III del preámbulo de la reiterada Ley 9/2001.

La aprobación de las presentes bases de actuación por el Ayuntamiento de Rascafría supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

Toda modificación de las presentes bases exigirá que sea aprobada con forme a lo dispuesto en los estatutos de la Junta de Compensación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en el artículo 107 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y supletoriamente en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.2. Estatutos de la Junta de Compensación.

El art. 24.3 del RGU, en forma coherente, dispone que la Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en los estatutos integrados en el Proyecto, según resulte del texto aprobado definitivamente por la Administración actuante.

1.3. Normativa supletoria.

1.3.1. Con carácter supletorio de las normas legales y reglamentarias y de los estatutos de la Junta de Compensación habrá de ser tenido en cuenta lo dispuesto en las leyes administrativas y fiscales y en las normas de Derecho privado que sean de aplicación.

1.4. Contenido.

1.4.1. El art. 167 del RGU, enuncia el contenido mínimo de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

1.5. Administración actuante.

1.5.1. Será Administración actuante, a los efectos legales y reglamentarios, el Ayuntamiento de Rascafría.

1.5.2. El Ayuntamiento tendrá también carácter de órgano Urbanístico de Control, con las funciones indicadas en las presentes Bases de Actuación y en los Estatutos de la Junta de Compensación.

Segunda. *Ejecución del planeamiento urbanístico*

2.1. Requisitos previos.

2.1.1. La ejecución del planeamiento urbanístico requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase del suelo de que se trate.

2.1.2. La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales al Ayuntamiento y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación y al Ayuntamiento,

En la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Compensación.

2.1.3. El desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del Ayuntamiento el Proyecto de Compensación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos.

2.1.4. Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid, los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de sus obligaciones inherentes, actuando como fiduciaria la propia Junta de Compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, produciendo los efectos señalados en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, con los efectos establecidos en el citado artículo y en los artículos 105 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 169.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.1.5. La gestión urbanística y la ejecución de la unidad de actuación por el sistema de compensación, se ajustará a las determinaciones de la legislación urbanística autonómica, disposiciones vigentes en materia de urbanismo, a estas bases y la demás legislación de aplicación.

Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

2.2.1. El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación ha sido redactado con arreglo a lo dispuesto en la normativa legal y reglamentaria enunciada en el epígrafe 1.1 anterior.

2.2.2. Con el propósito de que los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación urbanística dispongan de la más completa información documental y gráfica, se integran en el siguiente Proyecto:

- A) Relación de titulares afectados.
- B) Estatutos.
- C) Bases de Actuación.
- D) Planos.
 - a) Situación.
 - b) Relación.
 - c) Delimitación.
 - d) Clasificación del Suelo.
 - e) Ordenación.
 - f) Parcelario.

2.3. Tramitación del Proyecto.

2.3.1. El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación ha de ser sometido a los trámites dispuestos en los arts. 104 y ss de la Ley 9/2001 y, 161.3 y 162 del RG U

- A) Aprobación inicial por la Administración actuante.
- B) Información Pública por plazo de veinte días, con inserción del edicto correspondiente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificación individual a todos los propietarios con indicación del Boletín oficial en el que se hubiese insertado el edicto, incluyendo en la publicación, asimismo, el texto de los Estatutos y de las Bases de Actuación.
- C) Aprobación definitiva por la Administración actuante, con designación de su representante en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.
- D) Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en Boletín Oficial antes citado, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los Estatutos y en las Bases de Actuación.
- E) Notificación individualizada a los propietarios afectados y a quienes hubieren comparecido en el expediente, con indicación expresa a los propietarios que no hubieren solicitado el sistema de que pueden incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, debiendo advertirse también expresamente que, si no lo hicieran, sus fincas serían expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2.3.2. El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación se entenderá aprobado definitivamente si transcurrieran tres meses desde su aprobación inicial, supuesto, en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública, sin que por la Administración actuante o por la Comunidad Autónoma se hubiera comunicado resolución expresa.

2.4. Afección de bienes demaniales.

2.4.1. De conformidad a lo dispuesto en el art. 154.2 del TRLS, Si en el ámbito de la unidad de ejecución existieran bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

2.4.2. Por el contrario, en el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidas unas por otras. En el supuesto de que las superficies de tal naturaleza demanial, existentes anteriormente, fueran superiores, la Administración titular de las mismas percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables

2.4.3. Si se otorgaren instrumentos para la transmisión del dominio de las fincas a favor de la Junta de Compensación, o para las agrupaciones de fincas, se harán constar a los efectos de los arts. 169 y 170 del RGU los bienes de dominio público que pudieran existir en la Unidad de Ejecución.

Tercera. *Junta de Compensación*

3.1. Naturaleza.

3.1.1. La Junta de Compensación, de conformidad a lo dispuesto en el art. 108 de la Ley 9/2001, tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, y según indica el art. 24.2 A) del RGU, tiene carácter de Entidad Urbanística Colaboradora.

3.1.2. La personalidad jurídica de la Junta de Compensación se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción, que tiene eficacia constitutiva, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid., ello de conformidad a lo establecido en el artículo 26.2 del RGU.

3.2. Objeto.

3.2.1. Su objeto es la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución aludida en el epígrafe 2 anterior.

3.2.2. Dicha ejecución, según resulta de los arts.108 y ss Ley 9/2001 y 157.1 del RGU, corresponde a los propietarios de suelo comprendidos en dicho ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas, de modo que se cumpla la exigencia de que los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.

Cuarta. *Criterios de valoración*

4.1. Criterios y momento de la valoración.

4.1.1. Las valoraciones del suelo tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes, así como de los demás bienes y derechos afectados, está sujeta a la contingencia temporal del proceso de ejecución del planeamiento urbanístico y de la propia variabilidad aleatoria de las magnitudes numéricas representativas de aquella, y de ahí la importancia de determinar el momento de la valoración.

4.1.2. La participación de los propietarios se determina en función únicamente de la superficie aportada con independencia de su emplazamiento. No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

4.2. Fincas aportadas.

4.2.1. El art. 167.1 del RGU dispone que las Bases de Actuación contendrán las determinaciones relativas a los criterios para valorar las fincas aportadas.

4.2.2. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución, ello sin perjuicio de que los propietarios puedan adoptar, por unanimidad un criterio distinto siempre que no sea contrario a la Ley o al planeamiento aplicable ni lesivo para el interés público o de terceros. Las cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación en los derechos y cargas se basa en la proporción de la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie privada total del sector.

4.2.3. En la actuación urbanística regulada por las presentes bases, la fecha de referencia para la definición de las superficies respectivas afectadas será la de adopción por el Pleno del Ayuntamiento de Rascafría del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Ha de tenerse en cuenta, en todo caso, lo previsto por el art. 103.3 del RGU, según el cual en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos.

4.2.4. Si la discrepancia, como prescribe el art. 103.4 del mismo Reglamento, se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los tribunales ordinarios, y el Proyecto de compensación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. En dicho supuesto la Junta de Compensación asumirá la representación de los derechos e Intereses de tales titularidades, a efectos de la tramitación del expediente, si bien los gastos y aportaciones que sean imputables a las fincas referidas serán atendidos por todos aquéllos que pretendan dichas titularidades, pudiendo hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

4.2.5. Las cuestiones relativas a linderos podrán resolverse en el propio Proyecto de Compensación, si media la conformidad de los interesados, acreditada fehacientemente.

4.3. Derechos afectados.

4.3.1. Según el art. 1 67.1 B) del RGU, las Bases de Actuación deberán contener los criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidas en razón de ellas.

4.3.2. Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales que graviten sobre las fincas se consideraran, en principio, compatibles con el planeamiento y en consecuencia se subrogaran sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aporto la finca gravada. En estos casos, los titulares de derechos reales compartirán con el propietario el valor de la cuota atribuida a éste. Por su parte, los titulares de derechos personales mantendrán la misma situación jurídica.

Cuando se trate de derechos reales incompatibles con el planeamiento se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario de suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo de dominio; ello sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Compensación. Si los derechos fueran de naturaleza personal, se satisfará su valor a los interesados con cargo a los gastos de urbanización.

4.3.3. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, y el procedimiento a seguir, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997 y demás legislación de aplicación. Las indemnizaciones por la extinción de los derechos de arrendamiento u otros derechos personales incompatibles con el planeamiento o su ejecución, tendrá el carácter de costes de urbanización.

Si resultaren incompatibles con el planeamiento urbanístico tales derechos reales o cargas, en cuyo caso, se extinguirán en virtud de acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación que declarara su extinción con los mismos efectos económicos antes indicados, siendo valorados a tenor de lo previsto en el artículo 32 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, la legislación expropiatoria y la demás normativa de aplicación.

4.3.4. La valoración podrá hacerse respecto a cada uno de los derechos que, en su caso, concurren con el dominio para distribuir el valor entre los titulares de cada uno de ellos o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

4.3.6. Por lo que respecta a los derechos personales, el art. 63.2 TRLS, remite a la Ley de Expropiación Forzosa, y el art. 137.3 del RGU puntualiza la procedencia de utilizar los criterios estimativos del art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, con especial consideración de las circunstancias que enumera el precepto reglamentario respecto a los arrendamientos rústicos y urbanos.

4.4. Edificaciones y otros elementos.

4.4.1. Entre los criterios de valoración que las Bases de Actuación deben especificar, el art. 1 67.1 C) del R G U alude a los relativos a edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

4.4.2. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valoraran con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al Proyecto de Compensación en concepto de gastos de urbanización. Para proceder a la valoración de tales elementos el criterio será el de los artículos 31 y 32 de la Ley 6/1998 de 13 de abril y por la legislación que resulte de aplicación.

4.4.3. En cuanto a las construcciones existentes, incompatibles con el planeamiento, cabe su demolición anticipada a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación. En este supuesto el valor a tomar en consideración a favor del propietario de las mismas en el Proyecto de Compensación será determinado mediante la aplicación al valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectuó la demolición de las construcciones; los gastos derivados de la demolición, debidamente acreditados computarán en la cuenta de liquidación a favor del propietario.

Se entenderán que no pueden conservarse los elementos mencionados en los apartados anteriores cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento por no poder quedar en situación de fuera de ordenación.

Parcelas resultantes.

4.5.1. Las fincas resultantes se valorarán de conformidad a su potencial máximo de techo edificable, ponderándose los usos y tipología y elementos correctores que en su caso sean de aplicación.

4.5.2. La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero estos habrán de tasarse en dinero en el supuesto de que hubiera que determinar el importe de indemnizaciones por diferencia de adjudicación.

4.5.3. No obstante, el artículo 87.1 del RGU admite la aplicabilidad, en primer lugar, de los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero.

4.6. Inmuebles enajenables.

4.6.1. El artículo 167.1 1) del RGU alude a las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta de compensación este facultado para edificar, así como los criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

Quinta. *Empresas urbanizadoras*

5.1. Incorporación.

5.1.1. En el supuesto de la aleatoria incorporación a la Junta de compensación de empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la Unidad de Ejecución, tal incorporación, de conformidad a lo previsto en el artículo 165. 1 del RGU, puede tener lugar en cualquier momento de la actuación. En el supuesto de que la incorporación produzca, conforme indica el apartado 2 del precepto reglamentario citado, después de constituida la Junta de Compensación, deberá realizarse conforme a las previsiones de los estatutos, y si estos no contuvieran determinación bastante al respecto, se precisara su modificación.

5.1.2. A tal efecto el artículo 13 de los estatutos de la Junta de Compensación contiene las precisiones adecuadas para la incorporación a ésta una vez constituida.

5.2. Valoración de las aportaciones.

5.2.1. De conformidad a lo previsto en el artículo 167.1 D) del RGU, las bases de actuación han de contener los criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

5.2.2. En defecto de acuerdo adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de compensación, las participaciones de estos y de la empresa urbanizadora incorporada, en su caso, a la actuación urbanística, serán proporcionales al valor de los terrenos y a los costes de urbanización asumidos por la empresa.

5.2.3. Para determinar la proporcionalidad entre ambas magnitudes tendrá plena libertad de decisión la Junta de Compensación, y si se obtuviera la conformidad de la empresa urbanizadora, el acuerdo de la Asamblea General precisara la cuota de participación de la empresa urbanizadora en la Junta de Compensación y cuantas circunstancias relativas a la adjudicación de parcelas resultantes a favor de aquélla o de compensaciones en metálico se consideren pertinentes.

5.3. Modalidades de pago.

5.3.1. La empresa urbanizadora resultara adjudicataria en el proyecto de compensación de parcelas resultantes en proporción su cuota de participación en la Junta de Compensación, definido con arreglo a lo previsto en el epígrafe 5.2.2. anterior.

5.3.2. También podrá ser adjudicataria de parcelas respecto a una fracción de su cuota de participación y ser compensada en metálico por el resto de los costos de la urbanización si hubiere llegado al acuerdo pertinente con uno o más de los miembros de la Junta de Compensación con anterioridad a la adopción de acuerdo de la Asamblea General aludido en el epígrafe 5.2.3. anterior.

5.3.3. Si las obras de urbanización hubieren de realizarse con posterioridad a la aprobación por la Junta de Compensación del proyecto de compensación en el que se realicen las adjudicaciones a la empresa urbanizadora incorporada a aquélla, en el mismo proyecto de compensación de integraran las medidas precautorias y reservas adecuadas en garantía del cumplimiento por la empresa urbanizadora de sus obligaciones económicas.

Sexta. Adjudicación de parcelas resultantes

6.1. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

6.1.1. El derecho de los miembros de la Junta de Compensación a ser adjudicatarios de parcelas resultantes, según el cual toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la Unidad de Ejecución no afecta a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

6.1.2. Dicha norma tiene su desarrollo en el artículo 85 del RGU, según el cual los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable y la Administración en la parte que le corresponda, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

6.2. Reglas de adjudicación.

6.2.1. Siempre que sea posible se procurara, que las parcelas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

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

6.2.3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas sin perjuicio de la regulación de linderos, cuando fuere necesaria, y de las compensaciones económicas que procedan:

- A) Los terrenos edificados conforme al planeamiento.
- B) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia en mas o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda

Conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho, sea inferior al 15% de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

6.2.4. Cuando el derecho de algún miembro de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de parcelas completas a su favor, se procederá a realizar adjudicaciones proindiviso, sujetas a las normas de la comunidad de bienes de el artículo 392 y siguientes del Código Civil

6.2.5. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto del dominio, o de derechos limitativos de éste, deberán hacerse mediante acuerdo separado e independiente, según resulta del art. 85.3 del RGU.

6.2.6. Será de aplicación supletoria a las reglas anteriores, en lo que no estuviera en contradicción con ellas, lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el art.89 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

6.3. Derechos reales.

6.3.1. Entre los efectos del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, aplicable al supuesto de la compensación, figura el de la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las parcelas resultantes, siempre que quede establecida su correspondencia. En su virtud, conforme a lo previsto por el art. 85.2 del RGU, los titulares de derechos reales que no se extingan con la compensación, aunque no se les mencione en el Proyecto de Compensación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del mencionado principio de la subrogación real.

6.3.2. Para el caso de fincas aportadas a la actuación y afectadas por derechos reales con subrogación real y compatibilidad de estos con el planeamiento urbanístico, se dispone que si la situación y características de la parcela resultante fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la parcela resultante, en la cuantía en que la carga fuese valorada, a cuyo efecto el registrador de la Propiedad que apreciare tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las personas interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad, y en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

Séptima. Proyecto de Compensación

7.1. Formulación y tramitación.

7.1.1. La Junta de Compensación ha de formular, con sujeción a lo establecido en las Bases de Actuación y de conformidad a lo dispuesto por la Ley 9/2001 y el art. 172 RGU, de conformidad a las previsiones del Real Decreto de 26 de Febrero de 1993 ya citado, el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución.

7.1.2. El art. 174 RGU dispone que el Proyecto de Compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados, por plazo de un mes, a aprobación de la Junta. El acuerdo aprobatorio de la Asamblea General requerirá la mayoría de los miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación, y el Proyecto de Compensación así tramitado se elevará a la aprobación definitiva de la Administración actuante.

7.1.3. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece, y detallado en la base duodécima de las presentes Bases de Actuación.

7.2. Contenido.

7.2.1. En el Proyecto de Compensación se integrarán los documentos y planos que se especifican en los arts. 82 a 84 y 172 RGU.

7.2.2. Cada uno de los documentos y planos contendrá las circunstancias y precisiones adecuadas para la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los miembros de la Junta de Compensación y materializar las cesiones a favor de la Administración actuante en la forma que resulte de la normativa urbanística vigente.

7.3. Compensaciones en metálico.

7.3.1. En el supuesto de que se produjeran diferencias en las adjudicaciones respecto a las cuotas de participación en la Junta de Compensación, se determinarán las compensaciones en metálico procedentes que serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Compensación, y se liquidarán a los titulares en la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

7.3.2. El documento comprensivo de tales compensaciones indicará los miembros de la Junta de Compensación que sean acreedores y deudores, respectivamente, y la cuantía de tales compensaciones.

Octava. Proyecto de urbanización

8.1. Concepto.

8.1.1. El Proyecto de Urbanización, es un proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica el planeamiento de desarrollo, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto.

8.1.2. Tampoco puede el Proyecto de Urbanización, modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

8.2. Contenido.

8.2.1. Su contenido documental y gráfico resulta del apartado 3 del citado precepto legal y 59.1 RGU que lo desarrolla.

Novena. Obras de urbanización

9.1. Gastos a cargo de la Junta de Compensación.

9.1.1. Se impone los afectarlos por el planeamiento urbanístico obligación de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos. En los gastos de urbanización a cargo de la Junta de Compensación se comprenderán los siguientes conceptos:

- A) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en las Normas Subsidiarias ED1 "El Merinel" en el Proyecto de Urbanización que para su desarrollo presentara la Junta de Compensación al órgano Urbanístico de Control, en cuanto sean de interés para la unidad de ejecución; ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo las empresas que presten los servicios, salvó la parte que de-

ban aportar los usuarios según la reglamentación de aquellas y sin perjuicio de lo señalado en el art. 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

- B) Las indemnizaciones procedentes por el realojo de ocupantes y derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del planeamiento
- C) El coste del Proyecto de urbanización y los gastos originados por el sistema de compensación, tales como instrumentos de gestión, funcionamiento de la Junta de Compensación, impuestos y tasas, etcétera.

9.1.2. Dichos gastos serán a cargo de la Junta de Compensación, de conformidad a lo previsto en los arts. 58 y 176.1 RGU. Para atender tales gastos el art. 177.2 RGU faculta a la Junta de Compensación para concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los miembros de aquélla para la realización de las obras de urbanización, y si se emitieren títulos, habrá de estarse a lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador en los art. 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

9.1.3. En cuanto a las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales y derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución, la Legislación autonómica los considera gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

9.1.4. Los beneficios o pérdidas serán proporcionales a las cuotas que ostenten los miembros en el momento de disolución de la Junta. Anualmente la Junta presentará balance y presupuesto. Podrá efectuar derramas o reintegros a cuenta, de existir déficit o superávit.

9.2. Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta de Compensación.

9.2.1. Las aportaciones económicas a la Junta de Compensación para sufragar los gastos pueden realizarse:

- A) En metálico.
- B) Cesión de terrenos.
- C) En industria caso de adherirse empresa urbanizadora.

9.2.2. Los propietarios efectuarán una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta, no superior al 25% previsto para la ejecución de la total urbanización. El resto de aportaciones se hará efectivo en el momento que lo determine la Asamblea General, de acuerdo a las necesidades de financiación.

9.2.3. Los beneficios o pérdidas serán proporcionales a las cuotas que ostenten los miembros en el momento de disolución de la Junta. Anualmente la Junta presentará balance y presupuesto. Podrá efectuar derramas o reintegros a cuenta, de existir superávit o déficit.

9.2.4. En el supuesto de que se produzcan diferencias de adjudicación éstas serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Compensación, y se liquidarán a los titulares en la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

9.2.5. La Junta de Compensación confeccionará presupuesto en función de los costes previstos ejecutar en el próximo semestre y exigirá a sus miembros por trimestres adelantados en proporción a su coeficiente de participación los gastos consignados en éste. Los miembros dispondrán de un plazo de quince días desde la recepción de la derrama, para efectuar el ingreso.

9.2.6. Los miembros de la Junta, propietarios de terrenos en los casos previstos en los Estatutos, podrán sustituir totalmente, el pago de los gastos de urbanización y demás costes en la parte proporcional que le corresponda, mediante la cesión a la Junta de Compensación de terrenos, de su propiedad hasta cubrir la suma sustituida.

Tal cesión en pago debe ser total y de una sola vez, a fin de poder aplicar un criterio unitario y evitar dificultosas valoraciones parciales. Por ello, en el supuesto de que el miembro hubiera satisfecho alguna cuota en metálico, la Junta se lo abonará en cuenta, y junto a los intereses obtenidos calculados desde el momento de la cesión del terreno, les será reintegrada al terminar la Urbanización; detrayendo la parte proporcional del mayor coste o revisión de precios de la obra.

9.2.7. La decisión de pagar mediante la cesión de terrenos los costes de la urbanización debe formalizarse por el miembro afectado dentro del plazo de un mes a contar desde el vencimiento del último recibo por cuotas insatisfecho. En tal caso, la Junta de Compensación sustituirá al propietario en el pago total, o parcialmente insatisfecho y adquirirá el terreno cedido.

La venta de terrenos urbanizados por la Junta conferirá un derecho de tanteo que se rige a tenor de las determinaciones del Código Civil. Tal derecho no existe en las ventas que se produzcan antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

9.2.8. El pago mediante cesión de terrenos de alguno de los propietarios será posible, siempre y cuando sea aprobado por mayoría de los miembros de la Junta de Compensación.

9.2.9. Los terrenos que se obtengan en favor de la Junta por expropiación a los propietarios no adheridos o de los que incumplan sus obligaciones de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión, quedaran a libre disposición de la Junta que podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde, o adjudicarlos en la compensación.

9.3. Contratación.

9.3.1. Por exigencia del artículo 167 E) del RGU, las bases de actuación han de puntualizar el procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación. En el supuesto del presente proyecto, y dada la limitación de la actividad material de la Junta de Compensación a la ejecución de las obras de urbanización, las previsiones de esta base se han de limitar a la contratación de tales obras, la cual, como indica el artículo 4.1 C) de sus estatutos, podrá verificarse por adjudicación directa, concurso o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.

9.3.2. El art. 176.2 RGU prescribe que la contratación se llevara a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen, en virtud de acuerdo de los órganos de gobierno de aquella. Los estatutos de la Junta de Compensación, en sus artículos 19 y 30, indican las respectivas competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector para formalizar contratos de ejecución de obras de urbanización, y a los mismos órganos les corresponderá fijar las circunstancias del proceso de selección, adjudicación, etc.

9.3.3. En el contrato de ejecución de las obras de urbanización y a la vista de lo dispuesto por el artículo 176.3 del RGU, se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- A) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el órgano Urbanístico de Control.
- B) La obligación de la citada empresa de facilitar la acción inspectora del citado órgano.
- C) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- D) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantía de la correcta ejecución de las obras.
- E) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

9.3.4. No obstante, de conformidad a lo indicado por el artículo 176.4 del RGU, si a la Junta de Compensación se hubiese incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa, debiendo garantizarse en todo caso el cumplimiento de las circunstancias enunciadas en el epígrafe 9.2.3 anterior.

9.4. Ocupación de suelo.

9.4.1. Dispone el Art. 177.4 del RGU que la Junta de Compensación podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra de urbanización las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras así como aquellas otras que sean necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

9.4.2. Por lo que respecta a los suelos de cesión a la Administración actuante, el Art. 179.2 del citado RGU prescribe que la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que, finalizadas dichas obras, sean recibidas por la Administración actuante.

9.5. Control.

9.5.1. La Administración actuante en el ejercicio de sus funciones de órgano Urbanístico de Control, tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras de urbanización y de las instalaciones que se realicen, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 175.3 del RGU.

9.5.2. Si alguna obra o Instalación o parte de ella, sigue diciendo el precepto reglamentario citado, no se ejecutare de conformidad del Proyecto de Urbanización, la Administración actuante podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instala-

ciones y la nueva ejecución, con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

9.6. Recepción.

9.6.1. Las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación serán objeto de sendas recepciones, provisional y definitiva por la Administración actuante, en la forma prevista en el Art. 180 del RGU; ello con independencia de las recepciones que la Junta de Compensación formalice respecto a la empresa que las hubiera realizado, con arreglo a las prescripciones del contrato suscrito entre ambas.

9.6.2. La recepción provisional por la Administración actuante tendrá lugar dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha del acta de la recepción de las obras por la Junta de Compensación, y en ellas se harán constar las observaciones que, en su caso, procedan respecto a los defectos u omisiones que hubieran podido apreciarse en la realización de las obras.

9.6.3. La recepción definitiva por la Administración actuante se llevará a cabo una vez transcurrido el periodo de garantía de un año desde la recepción provisional por aquella, y dentro del plazo de tres meses a contar del vencimiento del periodo aludido.

9.6.4. Tanto la recepción provisional como la definitiva se formalizarán en acta administrativa que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, con arreglo a lo prevenido en el Art. 180.3 del RGU.

9.6.5. La recepción de las obras de urbanización podrá referirse, conforme dispone el Art. 180.2 del RGU, a una parte de la Unidad de Ejecución, aun cuando no se haya completado la urbanización de la totalidad del ámbito territorial de la Junta de Compensación, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción por parte de la Junta de Compensación.

Décima. *Obras de edificación*

10.1. Edificación por la Junta de Compensación.

10.1.1. El Art. 167 E) del RGU alude al procedimiento para contratar la Junta de Compensación la ejecución de las obras de edificación.

10.1.2. En el supuesto regulado por las presentes Bases de Actuación ha quedado ya indicado antes que el objeto de la Junta de Compensación, como puntualiza el Art. 4 de sus estatutos, se limita en materia de ejecución de obras, a la de urbanización de su ámbito.

10.2. Edificación por los miembros de la Junta de compensación.

10.2.1. Entre las previsiones que deben contener las Bases de Actuación se incluye por el Art. 167 M) del RGU la determinación del momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta de Compensación, por los propietarios o por la empresa urbanizadora, en su caso miembros de la misma, ello sin perjuicio de solicitar la licencia municipal preceptiva.

10.2.2. Atendida la naturaleza de suelo urbano no consolidado del ámbito de las Normas Subsidiarias resulta de aplicación lo dispuesto en el Art. 41 del que resulta que los propietarios de terreno incluidos en polígonos o unidades de actuación, hoy unidades de ejecución, podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- A) Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.
- B) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación de parcela resultante de la actuación de que se trate constara con todos los servicios necesarios para tener la condición desolar.
- C) Que en el escrito de solicitud de licencia se formule compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso pertinentes sobre forma de exacción de las cuotas de conservación.

10.2.3. Los terrenos que se obtengan en favor de la Junta por expropiación a los propietarios no adheridos o de los que incumplan sus obligaciones de acuerdo con lo estable-

cido en el Reglamento de Gestión Urbanística, quedaran a libre disposición de la Junta que podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde, o adjudicarlos en la compensación.

11. Con carácter previo a la recepción.

11.1. La conservación de las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación, en tanto no hayan sido recibidas por la Administración actuante, constituye una obligación propia de la Junta de Compensación, consecuente a la exigencia de la entrega de dichas obras en el momento de formalizarse el acta de recepción por la Administración actuante en perfectas condiciones de utilización y eficacia.

11.2. En su consecuencia, las cantidades precisas para atender tal conservación hasta la recepción provisional se integraran en las cuotas económicas que han de satisfacer los miembros de la Junta de Compensación para atender las obligaciones de esta.

12. Con posterioridad a la recepción.

12.1. El Art. 67 del R G U indica que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas. No obstante, puntualiza el Art. 68.1 siguiente, quedaran sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, ahora unidad de Ejecución, a dicha obligación cuando así se imponga por el Plan de ordenación o por las bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

12.2. En el supuesto contemplado, los instrumentos de planeamiento que se ejecutan no contienen precisión alguna respecto a la obligación de conservar los titulares de las parcelas resultantes de la actuación, y la legislación vigente tampoco establece dicha obligación específica. La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos solo hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Ayuntamiento. Tal cesión podrá efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada.

12.3. Los gastos de conservación que estén cargo de la Junta de Compensación, se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios.

12.4. La edificación sobre solares resultantes podrá efectuarse una vez realizada la urbanización básica o garantizada su ejecución en la forma establecida en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, y en su caso, conforme al Plan de Etapas que eventualmente se apruebe.

12.5. En el supuesto de que los miembros de la Junta formularán solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la compensación, deberán comunicarlo previamente a la Junta de Compensación y acreditar ante la Administración actuante, mediante certificación expedida por el secretario de la propia Junta, que están al corriente de pago, tanto de los gastos ordinarios como de urbanización. La Junta podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la misma, sin perjuicio del otorgamiento de las licencias, con sujeción a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en estas bases.

Rascafría, a 24 de octubre de 2022.—El alcalde-presidente, Santiago Marcos García.

(02/20.572/22)

