

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

86

#### TORREJÓN DE ARDOZ

##### URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 27 de febrero de 2023, se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación UE.DB.7 “Barrio de San José”, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Lo que se hace público para general conocimiento, por plazo de veinte días, al objeto de oír reclamaciones, quedando el expediente de manifiesto en el Departamento de Urbanismo y en la página web municipal para que pueda ser examinado por cualquier interesado y formularse las alegaciones que procedan.

#### ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

##### TÍTULO I

##### Generalidades

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y composición.*—1. Con la denominación de Junta de Compensación «U.E.D.B.-7 “Barrio de San José”», se constituye una entidad urbanística colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico del ámbito urbanístico en suelo urbano denominado U.E.D.B.-7 “Barrio de San José” del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado el 6 de mayo de 1999.

2. La Junta de Compensación tiene la consideración de ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la constitución de sus órganos directivos.

3. La Junta de Compensación estará compuesta por las personas físicas o jurídicas propietarias de suelo incluido en el ámbito urbanístico en suelo urbano denominado U.E.D.B.-7 “Barrio de San José”.

Art. 2. *Régimen Jurídico.*—La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los presentes estatutos, con observancia de las prescripciones contenidas en las bases de actuación de esta.

En lo no previsto por unos y otras, será de aplicación la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01) y la normativa estatal pertinente.

En consecuencia, podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar y enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes, incluso ejercer en calidad de beneficiaria el derecho a la expropiación forzosa de terrenos, según la legislación aplicable.

Art. 3. *Domicilio.*—El domicilio de la junta queda establecido en Villaviciosa de Odón (Madrid), calle Carpinteros, número 12, planta primera, D-2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar del término municipal por acuerdo mayoritario del Consejo Rector siempre que sea dentro de la Comunidad de Madrid, debiendo notificarlo al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con constancia en el Registro de Entidades Urbanística Colaboradora de la Comunidad de Madrid.

Art. 4. *Objeto.*—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación ejercer la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal, asumiendo frente al municipio de Torrejón de Ardoz la directa responsabilidad de la equidistribución de derechos en el ámbito de la Unidad de ejecución y la realización de las obras de urbanización.

2. Los fines específicos de la Junta de Compensación se materializarán en:

- A) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de ejecución y distribuir equitativamente entre los miembros de la Junta de Compensación las cargas y beneficios resultantes de la actuación.
- B) Llevar a cabo las operaciones jurídicas que han de materializarse en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución.
- C) Ejecutar las obras de urbanización de la Unidad de ejecución.

Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación deberá solicitar del Ayuntamiento:

- a) La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, instando su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- b) La aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución y del Proyecto de Urbanización.
- c) La tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de ejecución o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación, siendo esta beneficiaria en ambos supuestos de la actuación expropiatoria.

La junta deberá interesar del Registro de la Propiedad:

- a) La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos comprendidos en la Unidad de ejecución.
- b) La inscripción de la reparcelación, una vez aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación.

3. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:

- A) Adquirir, poseer, gravar, enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio.
- B) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas; pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de todas las obras de urbanización, incluidas las complementarias, que se ejecuten:
  - a) De los propietarios miembros de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.
  - b) De los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que la ocupación fuera urgente.
- C) Solicitar del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la instrumentación de la vía de apremio o la expropiación forzosa para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación; y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional civil con el mismo fin.
  - a) Formalizar operaciones de crédito para atender los costos de la actuación, con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación.
  - b) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de Madrid para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
  - c) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante las administraciones estatal, autonómica y municipal, así como ante los jueces y tribunales en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
  - d) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
  - e) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

**Art. 5. *Ámbito.***—El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye el ámbito urbanístico en suelo urbano denominado U.E.D.B.-7 “Barrio de San José” del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

La ficha urbanística del citado instrumento de planeamiento define las determinaciones y características de la Unidad de ejecución.

**Art. 6. *Duración.***—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en los presentes estatutos.

**TÍTULO II****Administración actuante**

Art. 7. *Administración actuante.*—Es Administración actuante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

Art. 8. *Facultades.*—Corresponden al Ayuntamiento las siguientes facultades:

1. Tramitar y aprobar definitivamente el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación, designando el representante municipal en la misma.
2. Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
3. Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos estatutos.
4. Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
5. Instrumentar la vía de apremio administrativo a solicitud de la Junta de Compensación, en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones económicas de los miembros de aquella.
6. Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
7. Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
8. Cuantas facultades le estén atribuidas por los estatutos o las bases de actuación o resulten de la normativa legal vigente.

**TÍTULO III****Junta de Compensación**

Art. 9. *Composición.*—La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en la Unidad de ejecución definida en el artículo 5 de estos estatutos que presenten en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la iniciativa a que se refiere el artículo 109 de la LSCM/01, o se incorporen voluntariamente a ella, así como las Administraciones Públicas titulares de bienes.

También podrán formar parte de la Junta de Compensación la empresa o empresas promotoras que deseen participar en la ejecución y sean admitidas por acuerdo de la Asamblea General.

Los copropietarios de terrenos incorporados a la Junta de Compensación designarán mediante documento autorizado notarialmente, a una sola persona física para el ejercicio de sus facultades como miembros de la misma, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 22 de estos estatutos, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición; y, si en el plazo de un mes a partir de la adhesión a la junta no designaren tal representante, lo nombrará la Administración actuante.

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

Si una finca perteneciere en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho real limitativo del dominio sobre la misma a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera; ello sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido de este.

El régimen indicado se aplicará a cualesquiera otros derechos limitativos del dominio.

La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de los terrenos comprendidos en la actuación, quedando estos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de actuación.

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

Art. 11. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores los propietarios que hubieren presentado en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la iniciativa urbanística para la aplicación del sistema.

Art. 12. *Miembros adheridos.*—Los propietarios privados que no hubieren participado en la iniciativa urbanística podrán incorporarse a la Junta de Compensación como

miembros adheridos, si no lo hubieren hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva del proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

Para su incorporación habrán de solicitarlo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz mediante escrito en el que se haga constar su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación; debiendo acompañar la documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos y, en su caso, de la representación ostentada.

Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la incorporación, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación los bienes afectados de todos los propietarios que no se hubieren incorporado a ella.

Las Administraciones Públicas titulares de bienes en el ámbito de la Unidad de ejecución quedarán integradas sin necesidad de formalidad alguna en la Junta de Compensación.

**Art. 13. Empresas promotoras.—1.** Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, una vez constituida esta, la empresa o empresas promotoras que soliciten participar en la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. A tal fin deberán instar su incorporación mediante escrito, presentado en el domicilio de la Junta de Compensación, en el que se haga constar expresamente su solicitud y la aceptación del contenido del proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

3. El acuerdo de la Asamblea General determinará la cuota de participación de la empresa o empresas promotoras, la cuantía y naturaleza de su aportación y cuantas circunstancias se consideren de interés.

4. En todo caso, la empresa o empresas promotoras designarán cada una de ellas un representante que formará parte del Consejo Rector de la Junta de Compensación.

## TÍTULO IV

### Constitución de la Junta de Compensación

**Art. 14. Acto de constitución.—**Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a los miembros fundadores y adheridos y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de esta.

A tal efecto, la comisión gestora designará notario autorizante y fecha para el otorgamiento de la escritura pública aludida; y lo notificará a los miembros fundadores y adheridos y al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

Los miembros fundadores o adheridos que no concurran a la formalización de dicha escritura podrán otorgar actas notariales de adhesión a esta dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a dicha formalización; y, si no lo hicieren, perderán la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa a favor de esta los terrenos de su propiedad.

Dicho plazo podrá ser ampliado por acuerdo adoptado por mayoría simple de los componentes de la Junta de Compensación.

La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

1. Relación de los miembros fundadores y adheridos, con indicación de sus respectivos domicilios.
2. Relación de las fincas de las que sean titulares dichos miembros con expresión del número de orden contenido en el plano a que luego se hace referencia e indicación de la superficie total de la Unidad de ejecución y del porcentaje global representado por dichos miembros.
3. Personas que hayan de constituir el Consejo Rector.
4. Acuerdo de constitución.

A la estructura pública de constitución se incorporará un plano parcelario con definición gráfica de todas las fincas de la Unidad de ejecución e indicación de las superficies provisionales de las mismas.

**Art. 15. Aprobación e inscripción.—**Copia autorizada de la escritura pública de constitución y del plano incorporado a la misma, así como, en su caso, de las actas notaria-

les de adhesión, se presentarán en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, adoptándose por el órgano competente del mismo el acuerdo aprobatorio.

Aprobada dicha constitución, el Ayuntamiento elevará certificación del acuerdo, en unión de copia autorizada de la escritura pública de constitución y, en su caso, de las actas notariales de adhesión, a la Comunidad de Madrid para la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## TÍTULO V

### Constitución de la Junta de Compensación

Art. 16. *Órganos.*—1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son:

- a) La Asamblea General.
  - b) El Consejo Rector.
2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:
- a) El Presidente.
  - b) El Vicepresidente.
  - c) El Secretario.

## Capítulo 1

### La Asamblea General

#### SECCIÓN PRIMERA

#### Naturaleza y facultades

Art. 17. *Naturaleza.*—La Asamblea General es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación, de carácter decisorio, no permanente ni ejecutivo, y estará compuesta por todos los miembros de esta, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados aquellos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

También formará parte de la Asamblea General el representante del Ayuntamiento.

Art. 18. *Facultades.*—Son facultades de la Asamblea General:

1. Designar los componentes del Consejo Rector en la forma prevista por el artículo 28 de estos estatutos y, en su caso, los censores de cuentas.
2. Nombrar y cesar al Gerente de la Junta de Compensación.
3. Disponer el cese, en su caso, de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación estatutaria del mismo; y, en los supuestos a que se refiere el artículo 30.2, confirmar las designaciones hechas por el Consejo Rector o nombrar los sustitutos hasta la renovación estatutaria aludida.
4. Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios.
5. Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de la auditoría externa contratada a tal fin o, en su defecto, de los censores de cuentas designadas por la asamblea general.
6. Aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución y el Proyecto de Urbanización del Sector.
7. Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes propiedad de la Junta de Compensación, sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector.
8. Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes comprendidos en el Sector y pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación en los supuestos contemplados en la legislación vigente.
9. Acordar la formalización de créditos para atender a los costos de actuación con garantía hipotecaria de las parcelas propiedad de los miembros de la Junta de Compensación en el ámbito del Sector.
10. Resolver sobre la incorporación de una o más empresas promotoras a la Junta de Compensación.

11. Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización del Sector en el supuesto de no haberse incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas promotoras urbanizadoras, y adjudicar dichas obras; ello sin perjuicio de delegar en el Consejo Rector dichas facultades hasta determinada cuantía.

12. Aprobar, en su caso, las modificaciones de los estatutos de la Junta de Compensación, sin perjuicio de su ulterior aprobación por el ente tutelar.

13. Solicitar del Ayuntamiento la tramitación del expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

14. Distribución de los excedentes y pérdidas según las reglas contenidas en las bases de actuación.

15. 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 SEGUNDA

##### Clases y derecho de asistencia

Art. 19. *Clases de Asamblea General.*—Las asambleas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Dentro del primer semestre de cada año celebrará sesión para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe de la auditoría externa contratada a tal fin o, en su defecto, de los censores de cuentas designados por la asamblea general.

En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el presupuesto ordinario del ejercicio siguiente, designar la auditoría externa o, en su defecto, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y elegir, cuando proceda, los componentes del Consejo Rector.

En las reuniones de la Asamblea General ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que figuren en el orden del día.

En caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25 siguiente, podrá la Asamblea General ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el orden del día.

Art. 21. *Asamblea General extraordinaria.*—Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria.

La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo acuerde o cuando lo soliciten el Presidente de la Junta de Compensación o miembros de la misma que representen, al menos, el 25 por 100 del total de las cuotas; debiendo expresarse en este supuesto los asuntos a tratar.

En las reuniones de la Asamblea General extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el orden del día.

Los acuerdos adoptados por la asamblea son obligatorios para todos sus miembros incluso los disidentes. Se entenderán aceptados por los no asistentes que no les recurran en el plazo de quince días desde su notificación.

Art. 22. *Derecho de asistencia.*—Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas, o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado por estas, y los representantes de las personas jurídicas, en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

La presentación del documento justificativo al Secretario de la Junta de Compensación será requisito indispensable para la participación de la misma.

En los supuestos de copropiedad a que se refiere el artículo 9.3 de estos estatutos, los restantes copropietarios podrán asistir con voz, pero sin derecho a voto, a la reunión de la Asamblea General.

#### SECCIÓN TERCERA

##### Convocatoria y constitución

Art. 23. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por orden del Presidente de la Junta de Compensación, mediante escrito del Secretario de la misma remitido con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en la que hayan de celebrarse, por correo certificado o por cualquier otro medio que permita acreditar la práctica de las notificaciones; reputándose válidas estas siempre que se dirijan al domicilio a que se refiera el artículo 48.1.c) de estos estatutos.

En caso de urgencia, la convocatoria de la Asamblea General extraordinaria podrá decidirse por el Presidente de la Junta de Compensación sin necesidad de acuerdo previo del Consejo Rector.

2. La celebración de Asamblea General extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a la presentación en el domicilio de la Junta de Compensación de la solicitud; y la reunión deberá tener lugar dentro de los veinte días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

3. La convocatoria de la Asamblea General señalará lugar, fecha y hora de la reunión, así como los asuntos incluidos en el orden del día que han de someterse a conocimiento y resolución de esta.

4. 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 esta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio económico precedente, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente. Dicha disposición podrá ofrecerse telemáticamente a los miembros de la Junta de Compensación.

5. Cuando, a juicio del Presidente de la Junta de Compensación, proceda el conocimiento anticipado por los miembros de la misma de los antecedentes documentales relativos a asuntos que han de someterse a la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, se hará en la convocatoria la advertencia de su disponibilidad previa por uno de los procedimientos antes citados.

Art. 24. *Constitución.*—1. La Asamblea General ordinaria o extraordinaria quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella la mayoría de los miembros de la Unidad de ejecución, por sí o por representación, o cualquiera que sea el número de estos si representan, al menos, el 50 por 100 del total de las cuotas.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el porcentaje de cuotas de participación presentes.

3. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria; pudiendo adoptarse cualesquiera decisiones relacionadas con el objeto de la Junta de Compensación.

#### SECCIÓN CUARTA

##### Acuerdos

Art. 25. *Adopción de acuerdos.*—El Presidente de la Junta de Compensación 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 de la Junta de Compensación.

En caso de ausencia del Presidente asumirá tales funciones el Vicepresidente de la Junta de Compensación.

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

Los acuerdos de modificación de los estatutos y de enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Junta de Compensación requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen por lo menos el 50 por 100 de las cuotas de participación. Los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución requerirán el voto favorable de mayoría de miembros que a su vez representen los dos tercios de las cuotas de participación en la Junta.

Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo dispuesto en estos estatutos; ellos sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 26. *Actas y certificaciones.*—De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario de la Junta de Compensación, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; debiendo designarse en la misma sesión dos interventores para que, en unión del Presidente actuante, procedan a su aprobación en el plazo de los treinta días siguientes.

Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el libro de actas correspondientes, diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por el Presidente de la Junta de Compensación que hubiere desempeñado tal función en la

Asamblea General, los dos interventores designados al efecto y el Secretario de la Junta de Compensación.

A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del libro de actas de la Asamblea General.

## Capítulo 2

### *El Consejo Rector*

#### SECCIÓN PRIMERA

#### Naturaleza, composición, facultades y duración

Art. 27. *Naturaleza.*—1. 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. 28. *Composición.*—1. El Consejo Rector estará compuesto por tres miembros: un Presidente, un Vicepresidente y un vocal; y, en el supuesto del artículo 13.4 de estos estatutos, el número de miembros será el que resulte de integrarse en aquel el representante o los representantes de la empresa o empresas promotoras incorporadas a la Junta de Compensación. Igualmente, formará parte el representante que designe el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

2. Los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Los tres primeros consejeros serán nombrados por los tres propietarios que mayor cuota tengan en el polígono, los dos primeros de los cuales serán nombrados Presidente y Vicepresidente, respectivamente, y el otro Consejero.
- b) La designación del resto de los vocales, en caso de elevarse su número en el futuro, se efectuará por mayoría simple, resultando elegidos aquellos candidatos que obtengan mayor número de votos.

3. El Consejo Rector determinará el sistema de sustitución por fallecimiento, renuncia, enfermedad, etcétera, de sus componentes.

4. 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 componentes de este; siendo suficiente la designación en escrito dirigido al Presidente de la Junta de Compensación.

5. El Consejo Rector estará asistido por el Secretario de la Junta de Compensación

Art. 29. *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 las legales y las consignadas en estos Estatutos y de la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente estén reservados a esta o por la misma se avoquen. El ejercicio de las decisiones del Consejo se realizará por mayoría simple de sus miembros.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, ordinarias o extraordinarias.
- b) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- d) Elevar a la Asamblea General la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- e) Instar del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la expropiación forzosa cuyos propietarios no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación, así como de los pertenecientes a miembros de la Junta de Compensación que hubiere incumplido sus obligaciones.
- f) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación, autorizando pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa o su naturaleza jurídica, en ejecución de las disposiciones adoptadas por la Asamblea General.
- g) Abrir, mantener, disponer y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, así como operaciones con la Hacienda Pública en

- cualquiera de sus cajas, con bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera; todo ello con arreglo a las instrucciones acordadas, en su caso, por la Asamblea General.
- h) Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes.
  - i) Acordar la cuantía de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquellos, y requerir el pago de las cantidades precisas para atender los gastos de la actuación, fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse; así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
  - j) Contratar directamente la ejecución de obras de demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como de obras de urbanización previas o complementarias.
  - k) Proponer a la Asamblea General el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación.
  - l) Acordar la constitución de las garantías económicas que se exijan por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
  - m) Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación (incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta en estos supuestos a la Asamblea General) y acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores.
  - n) Proponer a la Asamblea General el nombramiento y el cese, en su caso, del Gerente de la Junta de Compensación con indicación de las condiciones del cargo.
  - o) Nombrar y separar al Secretario de la Junta de Compensación y demás personal administrativo al servicio de la misma, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
  - p) Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
  - q) Cuantas facultades resulten de los presentes estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

Art. 30. *Duración.*—1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a la reelección indefinida, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General y los nombramientos acordados en la escritura de constitución de la Junta de Compensación, cualquiera que fuera su fecha, tendrán vigencia hasta la Asamblea General ordinaria que se celebre en el cuarto trimestre de la tercera anualidad contada a partir de la fecha en que se hubiera procedido al otorgamiento de la citada escritura.

2. En caso de fallecimiento, renuncia, pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación o incapacidad de uno o más miembros electivos del Consejo Rector, podrá este designar a quienes hayan de sustituirles hasta la primera sesión de la asamblea general en la que se tomará conocimiento de aquellas situaciones, pudiendo ratificar las designaciones realizadas o nombrar a la persona o personas que hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria del mismo.

3. La designación del representante o de los representantes de la empresa o de las empresas promotoras en su caso tendrá duración indefinida; pudiendo ser sustituidos en cualquier momento por decisión de la empresa o empresas citadas.

## SECCIÓN SEGUNDA

### Convocatoria y constitución

Art. 31. *Convocatoria.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del presidente de la Junta de Compensación o a petición de la mayoría 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 de la Junta de Compensación con un mínimo de cinco días de antelación; y, en caso de urgencia, con veinticuatro horas.

Art. 32. *Constitución.*—1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.

2. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaren celebrar sesión de este, podrá llevarse a cabo esta sin previa convocatoria y adoptar cualesquiera acuerdos en las materias de su competencia.

#### SECCIÓN TERCERA

##### Acuerdos y actas

Art. 33. *Adopción de acuerdos.*—1. El Presidente de la Junta de Compensación presidirá el Consejo Rector; actuando como Secretario el de la Junta de Compensación.

2. En caso de ausencia del Presidente de la Junta de Compensación asumirá tales funciones el Vicepresidente. Si ninguno de ellos estuviera presente se designará por el Consejo Rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona de más edad que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

3. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

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, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que estatutariamente integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del consejo rector.

Art. 34. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario de la Junta de Compensación, en la que se hará constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; procediéndose a su aprobación en la sesión siguiente de dicho órgano.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de Actas correspondiente, diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por quien hubiere desempeñado la función de Presidente en la correspondiente sesión del Consejo Rector y por el Secretario de la Junta de Compensación.

### Capítulo 3

#### *El presidente*

Art. 35. *Nombramiento.*—1. El Presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, será el designado por el propietario mayoritario.

Art. 36. *Duración del cargo.*—1. El cargo de presidente tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 30 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 37. *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; siendo sustituido en los supuestos de los artículos 25 y 33 de estos estatutos.
- b) Notificar a los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante los mismos.
- c) Ostentar la plena representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración; pudiendo otorgar poderes especiales notariales a favor de terceros cuando sea preciso para actuaciones concretas de representación, previa autorización del Consejo Rector, para el ejercicio de dicha representación.
- d) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector a cuyas sesiones asista, 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 actuaciones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los órganos de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- g) Otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- h) Cuantas sean inherentes a su cargo o lo sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

## Capítulo 4

### *El Vicepresidente*

Art. 38. *Nombramiento.*—1. El Vicepresidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por el propietario que posea la segunda mayor cuota en el polígono.

Art. 39. *Duración del cargo.*—1. El cargo del Vicepresidente tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 30 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

## Capítulo 5

### *El Gerente y los censores de cuentas*

Art. 41. *Nombramiento.*—1. El Gerente de la Junta de Compensación se designará, en su caso, por acuerdo de la Asamblea General.

2. Los censores de cuentas serán asimismo nombrados, en su caso, por la Asamblea General, de entre dos miembros de la Junta como titulares y, dado el caso, a otros dos como suplentes, que no podrán pertenecer al Consejo Rector. Si la designación de los censores no se hiciese por unanimidad, los miembros de la junta discrepantes, siempre que representen un 10 por 100 de los terrenos privados incluidos en el polígono, podrán elegir un tercer censor de cuentas titular y un nuevo suplente.

Art. 42. *Duración del cargo.*—1. El cargo de Gerente y de Censor tendrá duración indefinida, pudiendo ser cesado en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 43. *Funciones.*—1. Serán funciones del Gerente:

- a) Asistir, con voz pero sin voto, a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación y ostentar su jefatura.
- c) Cuantas acuerden la Asamblea General o el Consejo Rector de la Junta de Compensación.

2. Serán función de los censores el examen e informe a la Asamblea sobre la memoria y las cuentas de cada ejercicio.

## Capítulo 6

### *El Secretario*

Art. 44. *Nombramiento.*—El Secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 45. *Duración del cargo.*—El cargo de Secretario tendrá duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso, pudiendo ser cesado en el mismo por acuerdo de la Asamblea General. No será preciso que sea miembro de la Junta de Compensación, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

Art. 46. *Funciones.*—1. Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del consejo rector, a fin de levantar actas de estas.
- b) Transcribir las actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, 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 del Consejo Rector relativo a las materias enumeradas en los apartados i), k) y m) del artículo 29 de estos estatutos; debiendo practicarse la notificación en el plazo de los quince días siguientes a la aprobación del acta de la respectiva sesión, con indicación de los recursos pertinentes.
- c) Expedir certificaciones del contenido de los libros de actas, con el visto bueno del Presidente de la Junta de Compensación.
- d) Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.
- e) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean asignadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

**TÍTULO VI**
**Derechos y obligaciones de los miembros**

Art. 47. *Derechos.*—Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

1. Ejercer el derecho a urbanizar por medio de la Junta de Compensación.
2. Ostentar las facultades dominicales que le correspondan sobre los bienes de su propiedad, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución, con las limitaciones resultantes de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación y la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes. En los supuestos de doble inmatriculación de fincas podrán los titulares de los bienes afectados formalizar acuerdos sobre afección parcial de aquellas en función de las respectivas superficies; y, en su defecto, se someterán a la jurisdicción civil ordinaria.
3. Ser indemnizados del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietarios, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas en la Unidad de ejecución, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
4. Tener garantizada la distribución equitativa de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística por medio del proyecto de reparcelación de la Unidad de ejecución.
5. Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación. Los propietarios que en el momento de iniciarse las Asambleas Generales no se encontrasen al corriente de pago de todas las deudas vencidas con la Junta de Compensación, y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, no será tenido en cuenta ni valorado a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en estos Estatutos.
6. Participar como elector, y candidato en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector. No podrán ostentar ningún cargo de gobierno, ni de control de la Junta de Compensación, los propietarios morosos que no se encuentren al corriente de pago en los términos referidos en el punto 5 anterior. A tal efecto, con carácter previo a la celebración de un Consejo Rector o de una Asamblea General, se procederá a la remoción de los cargos morosos y a una nueva elección de los mismos en la misma forma que se establece para la elección y nombramiento en cada caso. El mandato de los sustitutos será el que tenga el órgano o cargo en que se integre o a quien sustituya.
7. Enajenar, gravar o realizar cualesquiera otros actos de dominio o administración de los terrenos de su propiedad; quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 48 de estos estatutos.
8. Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el proyecto de reparcelación de la Unidad de ejecución; así como percibir, en su caso, las compensaciones en metálico procedentes.
9. Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos estatutos.
10. Ser informado en todo momento, previa petición por escrito al Secretario de la Junta de Compensación, de las actividades de esta en el cumplimiento de su objeto estatutario.
11. Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de esta, si la hubiere, que le corresponda por su cuota de participación.
12. Solicitar al Consejo Rector la adopción del acuerdo de instar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las afecciones económicas de la parcela o parcelas que le hubieren sido adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas.
13. Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes estatutos y en las bases de actuación de la Junta de Compensación, así como en las disposiciones legales vigentes.

En los supuestos de doble inmatriculación de fincas, la representación por la Administración actuante en la Junta de Compensación de las titularidades dudosas se limitará a la superficie materialmente afectada por la situación conflictiva.

Art. 48. *Obligaciones.*—1. Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, además de los deberes enunciados en la legislación urbanística, las siguientes:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

- B) Cumplir los acuerdos válidamente adaptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- C) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones; reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija en tanto no se comunique por el interesado su cambio, con indicación del nuevo, al Presidente de la Junta de Compensación.
- D) Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad localizados en la Unidad de ejecución, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- E) Entregar en el plazo de quince días hábiles, a requerimiento del Secretario de la Junta de Compensación, una relación de las circunstancias de los titulares de los derechos personales y reales que graven, en su caso, los terrenos de su propiedad, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- F) Ceder gratuitamente al municipio de Torrejón de Ardoz por medio del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución las parcelas libres de cargas y gravámenes destinadas a:
  - a) Localizar el 10 por 100 del aprovechamiento resultante del planeamiento urbanístico; pudiendo sustituirse la cesión, previo acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, por el abono de una compensación económica sustitutoria equivalente al valor de tal aprovechamiento.
  - b) Localizar las redes de infraestructuras públicas supramunicipales, generales y locales de cesión obligatoria en la proporción establecida por la LSCM/01.
- G) Sufragar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización del Sector, aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento; así como las obras complementarias ejecutadas; y atender su conservación hasta su recepción por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con arreglo a las prescripciones de la base novena de las bases de actuación.
- H) Satisfacer las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones, obras e instalaciones y traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- I) Atender el pago de los honorarios de los instrumentos de planeamiento y gestión del Sector y de la Unidad de ejecución.
- J) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la Asamblea General.
- K) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos de su propiedad comprendidos en la Unidad de ejecución al cumplimiento de aquella.
- L) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización del Sector de los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquellas, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización por el órgano competente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, así como los que sea necesario ocupar temporalmente, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el sistema de compensación, absteniéndose de promover interdictos de retener y recobrar la posesión de dichos terrenos.
- M) Cumplir los acuerdos de la Asamblea General adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposiciones sobre las fincas o parcelas de los miembros de la Junta de Compensación.

2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de bienes localizados en la Unidad de ejecución; por lo que la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad de aquellos opera con carácter automático la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, aunque no se haga constar expresamente dicha circunstancia en el título.

A tal efecto, el adquirente en las transmisiones intervivos o el heredero en las mortis causa deberá acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otorgada o con certificación registral de dominio y cargas; y, en tanto no se haya producido dicha entrega en la Secretaría de la Junta de Compensación, no será reconocido el carácter de miembro de la Junta de Compensación del nuevo titular o titulares.

3. Si en la escritura pública de transmisión intervivos de la propiedad retuviera el transmitente los derechos y obligaciones consecuentes a la cualidad de miembro de la Jun-

ta de Compensación, seguirá este ostentando dicho carácter, sin que el adquirente se incorpore a la misma.

Art. 49. *Cuotas de participación.*—Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a la superficie real de las fincas aportadas a la actuación comprendidas en el ámbito de la Unidad de ejecución.

Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación provisionales, mediante acuerdo de la Asamblea General, pudiendo ajustarse a su carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación.

El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrá de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación asignadas por acuerdo de la Asamblea General.

## TÍTULO VII

### Régimen económico

Art. 50. *Ejercicio.*—El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta de Compensación y el último día del año natural en que haya tenido lugar.

Art. 51. *Ingresos.*—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

1. Las aportaciones económicas de sus miembros.
2. Las subvenciones, créditos y cualesquiera otros bienes que se reciban.
3. El producto de la enajenación o arrendamiento de los bienes de su propiedad.
4. Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades u Organismos o con particulares para la realización de fines urbanísticos.
5. Los pagos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

Art. 52. *Gastos.*—1. Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a) Gestión de la actuación urbanística, comprendidos los eventuales convenios de colaboración externa que, en su caso, puedan formalizarse.
  - b) Costes de las obras previstas en la urbanización de la Unidad de ejecución y los que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
  - c) Expropiación de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, o de los miembros de esta que incumplieren sus obligaciones.
  - d) Indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
  - e) Honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión, así como de los servicios de asesoramiento de la actuación urbanística.
  - f) Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
  - g) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.
2. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes, previa expedición de facturas por la Junta de Compensación con el impuesto sobre el valor añadido correspondiente.

Art. 53. *Pago de aportaciones.*—1. En defecto de acuerdo expreso de la Asamblea General, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de quince días a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago; y, transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés del dinero señalado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado vigente en la anualidad, incrementando en cuatro puntos, de la cantidad no satisfecha.

2. Transcurrido el plazo de quince días indicado en el número 1 anterior sin haberse efectuado el pago, la Junta o el Presidente podrán proceder por vía judicial, o bien instando del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la actuación expropiatoria pertinente o el cobro por la vía de apremio administrativa; a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno de su Presidente y a los indicados fines, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

3. En el supuesto de instrumentarse la vía expropiatoria, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, con los intereses y recargos procedentes, realizado

en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

4. Si se utilizase la vía de apremio administrativo, las cantidades cobradas se entregarán por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a la Junta de Compensación.

5. También podrá el Consejo Rector elevar propuesta a la Asamblea General para que se proceda a la venta de bienes afectados por la actuación propiedad del miembro de la Junta de Compensación en situación de deudor, en uso de la facultad fiduciaria de disposición atribuida a la misma.

## TÍTULO VIII

### Régimen jurídico

Art. 54. *Vigencia de los estatutos.*—1. Los presentes estatutos, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación e inscrita esta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter obligatorio para los miembros de aquella y para la Administración, así como eficacia frente a terceros.

2. Cualquier modificación de los estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá los mismos trámites de aprobación e inscripción indicados en el número 1.

Art. 55. *Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*—1. En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, además de la Inscripción de la Junta de Compensación, constarán las modificaciones que se produzcan en los estatutos de aquella; a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz dará traslado a aquel de tales modificaciones.

Art. 56. *Naturaleza jurídica-administrativa.*—1. Tendrán naturaleza jurídica-administrativa todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.

Art. 57. *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—1. 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 pertinentes.

Art. 58. *Recursos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados a), b) y m) del artículo 29.2 de estos estatutos podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de un mes siguientes a la notificación de aquellos, mediante la presentación del recurso en el domicilio de la Junta de Compensación.

2. En el supuesto de no notificarse al interesado, en el plazo de dos meses a partir de la presentación del recurso, acuerdo alguno del Consejo Rector resolviendo aquel, se entenderá desestimado, y quedará expedita la vía ante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; cuyo recurso de alzada habrá de presentarse ante esta dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de dos meses antes señalado.

3. Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo al interesado.

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 en la sesión en que fueron adoptados.

5. El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación; y, a solicitud de esta o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

6. La interposición del recurso ante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General, salvo que aquella lo acordase; debiendo establecer, en tal caso, la garantía económica a prestar por el recurrente.

7. Los miembros de la Junta de Compensación podrán utilizar cualesquiera otros recursos que estimen pertinentes de conformidad a la normativa legal aplicable.

**TÍTULO IX**
**Disolución y liquidación**

Art. 59. *Disolución*.—1. La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplido el objeto enunciado en el artículo 4 de estos estatutos.

2. También podrá disolverse por prescripción legal o por mandato judicial.

3. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General, el cual no podrá ser adoptado hasta que se haya formalizado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la recepción de todas las obras de urbanización ejecutadas y estén cumplidas las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

4. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de aquella, el cual se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de esta.

5. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas, podrán formularse alegaciones ante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; y, transcurrido dicho plazo, se dictará resolución por el órgano competente del Ayuntamiento aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación, con el mismo trámite de publicación.

6. El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro.

Art. 60. *Liquidación*.—1. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano competente del Ayuntamiento, la asamblea general designará una comisión liquidadora.

Art. 61. *Destino del Patrimonio*.—1. Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de esta, en proporción a las cuotas de participación en aquella.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL**

Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por la Comisión Gestora serán de cuenta de la Junta de Compensación, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen adecuadamente ante la Asamblea General; imputándose la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La Comisión Gestora dará cuenta a la Asamblea General de la Junta de Compensación, en la primera reunión que celebre esta, de las actuaciones e incidencias producidas con anterioridad: procediéndose seguidamente a la disolución y liquidación de la citada Comisión.

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN  
U.E.D.B.-7 “BARRIO DE SAN JOSÉ”**

Con la denominación de Junta de Compensación «U.E.D.B.-7 “Barrio de San José”», se constituye una entidad urbanística colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico de la U.E.D.B.-7 “Barrio de San José” del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado el 6 de mayo de 1999.

Base primera. *Generalidades*

Normativa.

La actividad de la Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los estatutos de esta y en las presentes bases de actuación; y, en lo no previsto por unos y otros, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

A) Normativa urbanística autonómica:

a) Ley 9/001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01).

- B) Normativa urbanística estatal:
  - a) Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU, en adelante).
- C) Normativa general estatal:
  - a) Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF/54).
  - b) Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957.
  - c) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97).
- D) Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.

En todo caso deberán observarse las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

#### Ejecución del planeamiento.

La ejecución del planeamiento urbanístico comprenderá, de conformidad a lo previsto en el artículo 71 de la LSCM/01, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno de la Unidad de ejecución única las determinaciones y objetivos contenidas en la ficha de la U.E.D.B.-7 “Barrio de San José” y, en especial, las cesiones y cargas urbanísticas contenidas en la referida ficha.

Cumplidos los presupuestos legales de la ejecución habrá de procederse a:

- a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados.
- b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, por las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios.
- c) La cesión de terrenos o equivalente económico de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del municipio en las plusvalías urbanísticas.

#### Planeamiento urbanístico y gestión.

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz clasifica el ámbito de actuación de esta Junta de Compensación como suelo urbano no consolidado.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprende los derechos y deberes establecidos en el artículo 18 del citado texto legal.

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comportará, conforme al artículo 71 de la LSCM/01, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de aquel, y requiere, como presupuestos legales previos, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material.

De las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz resulta la definición de la U.E.D.B.-7 “Barrio de San José” con una superficie inicial del ámbito de 5.132 m<sup>2</sup>; si bien, su superficie, según levantamiento topográfico realizado, es de 5.200 m<sup>2</sup>, constituyendo la unidad de ejecución única de las obras de urbanización.

#### Sistema de Compensación.

La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas que deba llevarse a cabo por el sistema de compensación comporta, según el artículo 104 de la LSCM/01, el ejercicio de la iniciativa en suelo urbano no consolidado por propietarios que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total de la Unidad de ejecución.

La aplicación del Sistema de Compensación determina, según el artículo 104 de la LSCM/01, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de ejecución a los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal practicada en la forma prevista por el artículo 5 del RDLH/97.

La ejecución directa de los propietarios exige la formalización de la iniciativa mediante la presentación en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de los documentos enunciados en el artículo 106 de la LSCM/01:

- A) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie de la Unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en la misma y que deban quedar vinculados al sistema, con expresión de sus titulares

y domicilios, de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.

- B) Plan Especial.
- C) Proyecto de Urbanización de las Unidad de ejecución.
- D) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de ejecución.
- E) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión de ella.

El procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema se ajustará a lo dispuesto por el artículo 107 de la LSCM/01:

- A) Dentro del mes siguiente a la presentación de la iniciativa, el alcalde someterá al Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la adopción de uno de los dos acuerdos siguientes:
  - a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada.
  - b) Estimación de la iniciativa.
- B) Inmediatamente después, el órgano municipal competente procederá a:
  - a) La aprobación inicial del Plan Especial presentado conjuntamente con la iniciativa y su sometimiento a los trámites del número 4 del artículo 59 de la LSCM/01.
  - b) La aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del Sector con apertura, por plazo mínimo de veinte días, del trámite de información pública y audiencia de los propietarios afectados, que deberán ser citados individualmente.
- C) Con ocasión de la aprobación definitiva del Plan Especial de la Unidad de ejecución presentado conjuntamente con la iniciativa o, en otro caso, una vez transcurrido el plazo del trámite de información pública y audiencia aludido en el apartado b) anterior, y a la vista del resultado de este, el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:
  - a) La aplicación del sistema de compensación.
  - b) Los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación.
  - c) El Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución presentado; si bien, en el supuesto de apreciarse deficiencias en este o de considerarse procedente la emisión de un informe o informes de organismos que, por razón de sus competencias, se estimen determinantes, podrá adoptarse acuerdo de aplazamiento de la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias observadas o la emisión de los informes necesarios.

El desarrollo del sistema de compensación, conforme al artículo 108 de la LSCM/01 determinará:

- A) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución bajo la dirección, supervisión, intervención y control del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
- B) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución, a favor del municipio de Torrejón de Ardoz, por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización de la Unidad de ejecución con carácter previo al comienzo de estas.
- C) La Junta de Compensación ejercerá la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumirá frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización de la Unidad de ejecución.
- D) Los propietarios que no hubieren participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta de Compensación, si no lo hubieren hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquella; y transcurrido este plazo, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

Estatutos y bases de actuación.

El número 1.d) del artículo 106 de la LSCM/01 alude a la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación. Los estatutos se contienen en el presente proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación como documento específico.

Las bases de actuación desarrollan su contenido en este documento en los siguientes apartados:

- a) Generalidades.
- b) Constitución de la Junta de Compensación.
- c) Valoración de bienes y derechos.
- d) Valoración de aportaciones de empresas promotoras.
- e) Valoración de las parcelas resultantes.
- f) Cuotas de participación.
- g) Adjudicación de las parcelas resultantes.
- h) Proyecto de Reparcelación.
- i) Obras de urbanización.
- j) Incumplimiento de obligaciones.
- k) Aportaciones de los miembros.
- l) Distribución de beneficios y pérdidas.
- m) Compensaciones en metálico.
- n) Registro de la Propiedad.

El procedimiento de aprobación de bases de actuación se integra con la de los estatutos en el régimen establecido por el artículo 107 de la LSCM/01 ya expuesto en epígrafe 1.5 anterior.

Base segunda. *Constitución de la Junta de Compensación*

Acto de constitución.

Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Ayuntamiento de Torrejón a los miembros fundadores y adheridos (y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación) se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de esta.

Convocatoria.

La Comisión gestora designará notario autorizante, así como lugar y fecha para el otorgamiento de la escritura pública de constitución; y lo notificará a los miembros adheridos, a las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de ejecución y al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

Los miembros fundadores o adheridos que no concurran a la formalización de la escritura de constitución de la Junta de Compensación podrán otorgar escrituras públicas o actas notariales de adhesión a la misma dentro del plazo de quince días siguientes a dicha formalización; y, si no lo hicieren, perderán la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa los bienes y derechos de su propiedad.

Escritura de constitución.

La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- a) Relación de los propietarios de terrenos afectados que sean miembros fundadores o adheridos.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares los propietarios a que se refiere el apartado a) anterior, con indicación del porcentaje sobre la superficie total de la Unidad de ejecución.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- d) Acuerdo de constitución.

A dicha escritura se incorporarán copias de los estatutos y de las bases de actuación de la Junta de Compensación aprobados por el Ayuntamiento, autenticadas por funcionario competente de este.

Copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se presentarán en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; adoptándose, si procede, acuerdo aprobatorio por el órgano competente.

Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Torrejón elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura o escrituras, a la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en la Unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes del sistema.

Base tercera. *Valoración de bienes y derechos*

Criterios.

La valoración de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de ejecución se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM/01.

Base cuarta. *Valoración de las parcelas resultantes*

Criterios.

Para la valoración de las parcelas resultantes se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta de Compensación, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.

En su defecto, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito del Sector.

Coefficientes de ponderación.

Para la valoración de las parcelas resultantes, en el supuesto de no existir el acuerdo unánime de los miembros de la Junta de Compensación antes aludido, se considerarán los siguientes extremos:

- a) Edificabilidad.
- b) Uso.
- c) Situación.
- d) Características, clase, calidad y destino de las edificaciones.
- e) Grado de urbanización, cuando represente un dato diferencial de beneficio o carga para determinados adjudicatarios.

La valoración se basará en la superficie edificable corregida por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado; y se expresará en Unidades de Aprovechamiento, las cuales habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en su caso, o por no alcanzar el 15 por 100 de la parcela mínima edificable. El valor a dichos efectos de la unidad de aprovechamiento se fijará en el proyecto de reparcelación.

Base quinta. *Cuotas de participación*

Criterios.

Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a la superficie de las respectivas fincas aportadas a la actuación, sin necesidad de ponderación con arreglo a lo establecido en la base tercera, por lo allí establecido.

Determinación.

Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General.

Sí por las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación a ellos asignadas.

*Base sexta. Adjudicación de las parcelas resultantes*

A los miembros de la Junta de Compensación.

La adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística ha de hacerse en función de las cuotas de participación respectivas.

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

Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen parcelas independientes a todos ellos se asignarán en proindiviso a los mismos.

La regla citada se aplicará en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

No obstante, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico; y la misma regla se aplicará cuando los excesos antes aludidos no alcancen dicho tanto por ciento.

Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la ordenación, que las parcelas resultantes adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

La adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios será preferible a la adjudicación proindiviso y esta última a la indemnización en metálico.

Salvo que viniese impuesto por exigencias de la edificación existente no se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los adjudicatarios.

Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto; procurando, cuando sea posible, que este no rebase el 15 por 100 de los expresados derechos.

No obstante, la adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca aportada en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

La superficie adjudicable que quedare sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse proindiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

La adjudicación de las parcelas resultantes se producirá en cualquiera de los siguientes términos:

- a) La superficie precisa para servir de soporte a la edificabilidad asignada o que cubra el valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.
- b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

A la Administración actuante.

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración se realizarán, por Ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución.

Igualmente figuran concretadas en la ficha urbanística las cesiones y cargas urbanísticas de la Unidad de ejecución.

*Base séptima. Proyecto de Reparcelación*

Equidistribución.

El reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en la Unidad de ejecución y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de la LSCM/01, se materializará en el proyecto de reparcelación.

Ello comporta la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por la actuación y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otras a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria que establece el número 1 del artículo 86 de la LSCM/01.

Ámbito, aprovechamiento y criterios.

El ámbito objeto de la reparcelación se corresponde con la U.E.D.B.-7 “Barrio de San José” del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

El aprovechamiento a equidistribuir es el señalado por la ficha del Plan General de Ordenación Urbana cuantificado en 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la unidad de ejecución excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local existentes.

Los criterios de reparcelación serán los establecidos en el artículo 87 de la LSCM/01, sin perjuicio de lo previsto en las presentes bases de actuación.

En los supuestos de doble inmatriculación de fincas, el proyecto de reparcelación de la Unidad de ejecución procederá a la segregación de la porción de las fincas no afectada por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente, quedando el resto de estas, al igual que las demás fincas en dicha situación, sujetas al procedimiento jurisdiccional civil o al acuerdo de los titulares.

Procedimiento de aprobación y efectos.

El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88 de la LSCM/01:

- a) Presentación del Proyecto de Reparcelación, una vez aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación, en el Ayuntamiento de Torrejón, acreditando la titularidad y situación de las fincas aportadas mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad.
- b) Información pública por plazo mínimo de veinte días.
- c) Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y de aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
- d) Aprobación dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que solo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación.

Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen a favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la Unidad de ejecución, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.

Base octava. *Obras de urbanización*

Proyecto de Urbanización.

Dada la necesaria realización de obras de urbanización para la ejecución del planeamiento en la Unidad de ejecución, ha de procederse a la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización, al que el artículo 80 de la LSCM/01 define como instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Especial.

Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el Proyecto de Urbanización del Sector; y su coste se distribuirá en el proceso de equidistribución materializado en el Proyecto de Reparcelación.

Con independencia de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización se ejecutarán las complementarias que, previa autorización del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, sean precisas para reconvertir el 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito.

Ocupación del suelo.

La Junta de Compensación, que actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la actuación, podrá ocuparlas para la realización de las obras de urbanización a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en los términos establecidos por el apartado d) del número 3 del artículo 108 de la LSCM/01.

A tales efectos se distinguen dos supuestos:

- a) De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos de la Junta de Compensación, desde el momento en que se requiera su disponibilidad material dentro del proceso de urbanización.

- b) De los propietarios no adheridos al sistema de compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

#### Contratación.

La realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para lo cual se invitará a empresas constructoras al objeto de que, en el plazo máximo que previamente se determine, presenten en el domicilio de la Junta sus respectivas ofertas.

La adjudicación del contrato se llevará a efecto por el procedimiento de concurso. Consecuentemente se adjudicarán las obras de urbanización al ofertante que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, sin atender exclusivamente al valor económico de la misma y sin perjuicio, en su caso, de la facultad de declarar desierto el concurso.

En el contrato que se formalice, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, se harán constar las siguientes circunstancias:

- a) El compromiso del contratista de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución aprobado y su obligación de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
- b) 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.
- c) La retención o aval bancario que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantía de la correcta ejecución de las obras; cuyas retenciones o garantías no serán devueltas hasta que no se hayan recibido las obras por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
- d) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada y su posible financiación.

Las obras de urbanización serán financiadas con las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

También podrá la Junta de Compensación enajenar las parcelas que, en su caso, le hubiesen sido adjudicadas para tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes pertenecientes a los miembros de aquella, para la realización de las obras de urbanización y, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

#### Responsabilidad.

La Junta de Compensación ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal, según dispone el apartado a) del número 3 del artículo 108 de la LSCM/01, y asume frente al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización de la Unidad con arreglo a las previsiones del Proyecto de Urbanización aprobado, tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que estas hubieran de terminarse y entregarse.

#### Afección de las parcelas resultantes.

Las parcelas resultantes quedarán gravadas, con carácter real y en concepto de afección, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquellas en función del saldo definitivo de los costes de la actuación; y el Proyecto de Reparcelación determinará, a los efectos de dicha afección y para su constancia registral, la carga económica que, con carácter provisional, gravará cada una de dichas parcelas.

La referida afección se regirá por lo dispuesto en el artículo 19 del RDLH/97.

De conformidad a lo establecido en el artículo 20 del RDLH/97 la afección podrá ser cancelada a instancias de parte interesada, a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación expresiva de estar pagados totalmente los costes de la actuación correspondientes a la parcela resultante de que se trate; certificación que no se podrá expedir hasta tanto no se hayan recibido las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

La afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación el saldo definitivo de los costes de la actuación y satisfecho, en su caso, el saldo remanente; y, en todo caso, a los siete años de haberse extendido la nota de afección.

#### Urbanización y edificación simultánea.

El número 3 del artículo 20 de la Ley del Suelo de Madrid dispone que podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

#### Recepción.

La recepción de las obras de urbanización, según resulta del número 1 del artículo 135 de la LSCM/01, corresponde al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, a instancias de la Junta de Compensación que viene obligada a su entrega.

De la recepción de las obras de urbanización se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el Presidente de la Junta de Compensación o persona que le represente y el Alcalde o concejal en quien delegue al efecto.

La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta, y en la misma se hará constar su cumplimiento.

Si en el momento de la recepción las obras se encontraren en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionamiento técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto; comenzando desde la fecha de esta el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará costar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, fijando un plazo al efecto.

Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes con arreglo a la legislación hipotecaria, de conformidad a lo dispuesto por el número 6 del artículo 135 de la LSCM/01.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de su recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutada por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio públicos correspondientes.

En el caso de que el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de estas por la Junta de Compensación, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

#### Conservación.

La conservación de la urbanización, con arreglo a lo dispuesto por el número 1 del artículo 136 de la LSCM/01, es competencia del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Una vez formalizada el acta administrativa correspondiente, las obras de urbanización serán de conservación y mantenimiento municipal.

Las cuotas de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos de cesión obligatoria del polígono, mientras no se hubieren formalizado las cesiones en las correspondientes acciones y hasta la disolución de la Junta, serán exigidas a cobro por esta, sin perjuicio de que la misma pueda interesar del Ayuntamiento, respecto de los miembros morosos, el cobro de la deuda por la vía de apremio.

Los costes de mantenimiento, conservación o reparación durante la vigencia de la junta se consideran, a todos los efectos, gastos de la Junta de Compensación. Se excluyen aquellos costes de mantenimiento sobre infraestructuras cedidas al Ayuntamiento con las que este asuma su conservación desde el momento de la cesión, con son, fundamentalmente, parques y zonas verdes.

#### Base novena. *Incumplimiento de obligaciones*

De los miembros de la Junta de Compensación.

Se consideran supuestos de incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Falta de pago de las cantidades solicitadas por el Consejo Rector en cumplimiento de acuerdo adoptado por la Asamblea General, ya sea:
  1. Por negativa.
  2. Por retraso de una mensualidad en al menos tres ocasiones.

3. Por acumulación de cuotas pendientes de abono por un importe que supere el 20 por 100 de la total aportación que, según el estudio económico financiero realizado por la junta, debería efectuar el miembro moroso.

b) Cuantos resulten de la legislación urbanística.

El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, a solicitud de la Junta de Compensación, procederá a expropiar los bienes y derechos de los miembros de esta que hubieren incurrido en incumplimiento; teniendo la Junta de Compensación la condición jurídica de beneficiaria.

De la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, de la urbanización completa del Sector y de las demás obligaciones que resulten del planeamiento urbanístico; siendo exigible la responsabilidad de urbanizar tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que estas deban terminarse y entregarse al Ayuntamiento.

Base décima. *Aportaciones de los miembros*

Naturaleza de las aportaciones.

Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a realizar las aportaciones económicas que correspondan a sus respectivas cuotas de participación.

El Consejo Rector de la Junta de Compensación, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, determinará la naturaleza específica de tales aportaciones.

Forma de pago.

El artículo 53 de los estatutos de la Junta de Compensación contiene la normativa y procedimiento aplicables en el pago de las aportaciones en efectivo por los miembros de la Junta de Compensación.

En los supuestos de no realizarse el pago, además de la expropiación forzosa, la Junta de Compensación podrá solicitar de la Administración actuante la utilización de la vía de apremio administrativo o ejercer las acciones civiles que tengan por conveniente, así como asumir la titularidad fiduciaria a que se refiere el apartado 8) del artículo 18 de los estatutos de la Junta de Compensación.

Base undécima. *Distribución de beneficios y pérdidas*

Balance económico.

En la memoria y cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al Consejo Rector para su aprobación ulterior por la Asamblea General, deberá contenerse el balance económico correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación, en el período a que se refieran los documentos contables, a los efectos de la distribución de beneficios y pérdidas.

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

Liquidación de la Junta de Compensación.

Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a la distribución entre los miembros de aquella, en proporción a sus cuotas de participación, del patrimonio común, si lo hubiere.

En el supuesto de que en tal momento existieren obligaciones pendientes de cumplimiento deberá procederse a su cancelación o afianzamiento antes de que el órgano competente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

Base duodécima. *Compensaciones en metálico*

Supuestos.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución determinará las compensaciones en metálico que resulten procedentes por diferencias de adjudicación en la distribución del aprovechamiento urbanístico.

Dichas compensaciones podrán tener signo positivo o negativo, en función del carácter acreedor o deudor de los saldos provisionales.

#### Cuantía.

La cuantía de las compensaciones en metálico sustitutivas que procedan por diferencias de adjudicación se fijará atendiendo el valor medio de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

En los saldos provisionales de la carga de financiación del proyecto de reparcelación citado se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se produzcan, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía.

#### Base decimotercera. *Registro de la propiedad*

##### Afección de las fincas aportadas.

Del artículo 4 del RDLH/97 resulta que están sujetos al procedimiento de equidistribución las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico comprendidos en la Unidad de ejecución.

El Registrador de la Propiedad, a requerimiento del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz o de la Junta de Compensación, practicará la nota al margen de cada finca afectada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 siguiente, expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas.

La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres, produciendo los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes del RDLH/97.

##### Título inscribible.

La certificación del acuerdo municipal acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título para la inscripción en el Registro de la Propiedad según el artículo 6 del RDLH/97.

El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por el artículo 7 del RDLH/97.

El título idóneo para la inscripción del Proyecto de Reparcelación será, según establece el artículo 6 del RDLH/97, la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva de aquel.

La certificación podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, a requerimiento del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz o de la junta de compensación.

Dicha inscripción se practicará, según el artículo 13 del RDLH/97, a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos 14 y siguientes del texto citado.

Si las fincas del origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindiviso o de personas casadas y el Proyecto de Reparcelación no especificase la forma de adjudicación, las parcelas resultantes se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las fincas aportadas o con sujeción, o en su caso, al régimen matrimonial que a estas fuese aplicable.

La inscripción del Proyecto de Reparcelación se practicará con arreglo a lo previsto en el artículo 18 del RDLH/97.

El artículo 19 del RDLH/97 dispone que las parcelas resultantes quedarán afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del Proyecto de Reparcelación de legislación urbanística.

##### Caducidad y cancelación de la afección.

La afección de las parcelas resultantes caducará, procediéndose a su cancelación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 20 del RDLH/97.

Como regla general se establece la caducidad a los siete años de la fecha del asiento registral.

No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del Proyecto de Reparcelación, la caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años a contar de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que en ningún caso pueda exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

La cancelación de la afección antes de producirse su caducidad procederá cuando a la solicitud del titular de la parcela resultante se acompañe certificación del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz expresiva de haber sido recibidas las obras de urbanización y certifica-

ción de la Junta de Compensación acreditativa del pago de las obligaciones económicas a favor de esta.

Titulares no adheridos a la Junta de Compensación.

En el supuesto de los propietarios de terrenos localizados en la Unidad de ejecución no adheridos a la Junta de Compensación, si el expediente expropiatorio que ha de seguirse, como puntualiza el artículo 21 del RDLH/97, fuere declarado de urgencia conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, podrán aplicarse las normas contenidas en los artículos 22 a 28 del citado texto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta.

En tal supuesto, una vez tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el Proyecto de Reparcelación se tramitará y concluirá en forma ordinaria; y, una vez aprobado definitivamente, la parcela o parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a la finca aportada ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación en concepto de beneficiario de la expropiación, sin perjuicio de las acciones atribuidas al propietario por la legislación urbanística en orden a la determinación del justiprecio.

Inscripción de las cesiones obligatorias.

Los artículos 29 a 32 del RDLH/97 regulan la inscripción de las cesiones obligatorias previstas en la legislación urbanística a favor de la Administración y para su afectación al destino previsto en el planeamiento.

Los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

La inscripción registral de las cesiones obligatorias consecuentes a las operaciones urbanísticas de equidistribución se efectuará en virtud de la certificación administrativa del Proyecto de Reparcelación.

Torrejón de Ardoz, a 7 de marzo de 2023.—El alcalde, Ignacio Vázquez Casavilla.

(02/3.998/23)

