

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

78

COSLADA

URBANISMO

Aprobación inicial de Estatutos y Proyecto de Bases de Actuación de la Junta de Compensación del “Barrio del Jarama”.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 9 de enero de 2024, ha aprobado inicialmente aprobar inicialmente el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos para la constitución de la Junta de Compensación del “Barrio del Jarama”, para llevar a cabo la ejecución directa del ámbito “AA-Barrio del Jarama”, promovido por la Comisión Gestora. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Madrid, en la calle Mejía Lequerica, número 3, primero derecha (28004 Madrid).

Asimismo, ha acordado someter el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que regirá el funcionamiento de la Junta de Compensación del ámbito “AA-Barrio del Jarama”, al trámite de información pública durante un plazo de veinte días hábiles, según lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a cuyo efecto se insertará el correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y se notificará individualmente a todas las personas titulares de bienes y derechos afectados por el expediente, haciendo mención del Boletín Oficial en que se haya publicado el presente anuncio de información pública.

Durante este plazo, podrán incorporarse a la Junta de Compensación cuantos propietarios de suelo incluido en el ámbito no hubieren comparecido hasta el momento, sin perjuicio de la facultad que les asiste de adhesión posterior al otorgamiento de la escritura pública de constitución.

El texto íntegro del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, es el que seguidamente se indica, para general conocimiento de las personas interesadas, haciéndoles saber que podrán formular por escrito cuantas alegaciones estimen convenientes para hacer valer sus derechos, en el plazo de veinte días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio.

ESTATUTOS

TÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 1.º *Denominación, naturaleza y composición.*—1. Con la denominación de «Junta de Compensación del “Barrio del Jarama”» se constituye una Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus objetivos y fines, una vez inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

2. La Junta de Compensación estará integrada por los titulares de bienes y derechos comprendidos dentro del ámbito de la Unidad de ejecución definida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana “Barrio del Jarama” con ordenación pormenorizada (MP PGOU’23), que fue aprobada definitivamente por el Acuerdo 21/2023, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, adoptado en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 97, de 25 de abril de 2023), cuyas disposiciones normativas fueron publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 130, de 2 de junio de 2023, y que voluntariamente se incorporen a la misma en la forma que establece el artículo 11 de estos Estatutos, por las entidades públicas titulares de bienes y derechos incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter de bienes demaniales o patrimoniales, por la empresa o empresas urbanizadoras que se puedan incorporar a la misma, así como aquellos titulares de bienes y derechos que se adhieran con posterioridad a la constitución de dicha Junta de Compensación.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las particularidades que se establecen respecto de la Comunidad de Madrid por razón de las superficies que fueron cedidas a su favor para la implantación del actual Hospital Universitario del Henares, y que se reflejan en la Base de Actuación 2.2.3, por lo que la Comunidad de Madrid no ostentará la condición de miembro de la Junta de Compensación en cuanto que los suelos que fueron cedidos a su favor para la implantación del actual Hospital se encuentran desprovistos de aprovechamientos urbanísticos al haber sido estos reservados por los cedentes de suelo en el convenio suscrito en 2004 a tales efectos.

Art. 2.º *Régimen jurídico.*—1. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y las Bases de Actuación que lo complementan, por el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en lo sucesivo, TRLSRU); por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, LSCM); por la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa (en lo sucesivo, LEF) y su Reglamento, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957 (en lo sucesivo, REF); por las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (en lo sucesivo, RDLH/97); por el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y por cuantas demás disposiciones legales sean de aplicación.

2. Serán igualmente aplicables las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Coslada (en lo sucesivo, PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 11 de mayo de 1995 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 182, de 2 de agosto de 1995), y las posteriores subsanaciones y modificaciones y, particularmente, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana “Barrio del Jarama” con ordenación pormenorizada, que aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 97, de 25 de abril de 2023), cuyas disposiciones normativas fueron publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 130, de 2 de junio de 2023 (en lo sucesivo, MP PGOU’23).

Art. 3.º *Ámbito.*—El ámbito territorial de la Junta de Compensación se corresponde con la Unidad de ejecución establecida en la MP PGOU’23.

En este sentido, los ámbitos de actuación aislada de suelo urbano consolidado “A.Ais-1”, “A.Ais-2” y “A.Ais-3” ordenados por la MP PGOU’23 y calificados como Red General de Infraestructura de Comunicación Viaria, no forman parte de la citada Unidad de ejecución y, por tanto, no están incluidos en el ámbito territorial de esta Junta de Compensación. Ello se entiende sin perjuicio de las obligaciones imputadas al desarrollo de “Barrio del Jarama” en la MP del PGOU’23 en relación con las conexiones viarias que se proyectan sobre los tres ámbitos de actuación aislada, según se establece en la Base de Actuación 9.2.2.

Art. 4.º *Objeto y fines.*—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación la gestión y ejecución urbanística por el sistema de compensación de su ámbito de actuación, con solidaridad de beneficios y cargas, ejecutando las obras de urbanización para dar cumplimiento a los objetivos previstos en el PGOU y realizando las operaciones necesarias para efectuar la equidistribución entre los asociados a la Junta de Compensación de las nuevas parcelas de resultado y las cesiones obligatorias tanto de los terrenos destinados a dotaciones públicas como de aquellos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al municipio.

2. Entre los fines de la Junta de Compensación para el cumplimiento de su objeto se encuentran los siguientes:

- A) Agrupar a los titulares de bienes y derechos 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 definidas en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución objeto de aprobación definitiva por el órgano competente del Ayuntamiento, así como las demás obras complementarias que, en su caso, se aprueben por la Asamblea General.
- D) En su caso, proceder al desalojo de los ocupantes de las fincas incluidas dentro de la Unidad de ejecución, en el supuesto de que sobre los terrenos que se encuentren

ocupados exista cualquier tipo de ocupación que impida o dificulte la ejecución del planeamiento.

- E) En dicho supuesto, la Junta de Compensación deberá solicitar, si fuera necesario, del Ayuntamiento de Coslada que se requiera de la autoridad judicial competente la autorización necesaria para proceder al desalojo de los terrenos ocupados, ejecutando materialmente dicho desalojo y, en todo caso, la ocupación de la finca con sus propios medios personales y materiales.
 - F) Realojar, en su caso, a los ocupantes legales de inmuebles en los términos de los artículos 18.1.3 del TRLSRU y artículo 18.2.e) de la LSCM.
3. Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación deberá:
- A) Solicitar del Ayuntamiento:
 - a) La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y 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.
 - c) La aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución.
 - d) La tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de titulares de bienes y derechos 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.
 - e) La recepción de las obras de urbanización.
 - f) Cumplir con el resto de las obligaciones que la MP PGOU'23 imputa a este ámbito de actuación.
 - B) Formalizar a favor del Ayuntamiento las cesiones previstas en la legislación y el planeamiento urbanísticos.
 - C) 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, una vez otorgada la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.
 - b) La inscripción de la reparcelación, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación.
4. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
- A) Adquirir, poseer, gravar, enajenar, permutar 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 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 titulares de bienes y derechos no adheridos a la Junta de Compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que la ocupación fuera urgente.
 - C) Solicitar el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación en la vía jurisdiccional contencioso-administrativa, sin perjuicio de las reclamaciones que procedan en la vía civil.
 - D) Formalizar operaciones de crédito para atender los costos de la actuación, con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas aportadas pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación o de las parcelas resultantes adjudicadas a esta última.
 - E) 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.
 - F) 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 y terceros.

- G) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
- H) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

Art. 5.º *Domicilio*.—1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Madrid, en la calle Mejía Lequerica, número 3, primero derecha (28004 Madrid).

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, debiendo notificarlo al Ayuntamiento de Coslada, con constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 6.º *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 el artículo 56 de los presentes Estatutos.

TÍTULO II

Administración actuante

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

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

- A) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, designando el representante municipal en la misma.
- B) Aprobar la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- C) Designar al representante municipal en la Junta de Compensación, en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 108.3.f) de la LSCM.
- D) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de bienes y derechos, en los supuestos previstos en estos Estatutos y en las disposiciones legales de aplicación.
- E) Tramitar y aprobar definitivamente los Proyectos de Reparcelación y Urbanización de la Unidad de ejecución y las modificaciones y complementos de los mismos; expidiendo certificación para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del RDLH/97.
- F) Formalizar la recepción de las obras de urbanización que se ejecuten.
- G) Aplicar o delegar en la Junta de Compensación la instrumentación de la vía de apremio administrativo para que esta pueda recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización en los supuestos de incumplimiento de sus obligaciones económicas.
- H) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- I) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- J) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- K) 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.º *Composición*.—1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas titulares de bienes y derechos en la Unidad de ejecución que presenten ante el Ayuntamiento de Coslada la iniciativa a que se refiere el artículo 106 de la LSCM o se incorporen voluntariamente a ella con posterioridad, así como las Administraciones Públicas titulares de bienes, con la excepción que se recoge en el artículo 1.1 y en la Base de Actuación 2.2, en relación con las superficies de la Comunidad de Madrid que le fueron cedidas al objeto de implantar el Hospital Universitario del Henares

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

3. Los cotitulares de bienes y derechos incorporados a la Junta de Compensación deberán designar, mediante el documento oportuno, a una sola persona física para el ejercicio de sus facultades como miembros de la misma, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición; y, si en el plazo de un (1) mes desde la constitución de la Junta de Compensación no designaren tal representante, lo nombrará el Ayuntamiento de Coslada, debiendo recaer dicho nombramiento en quien detente mayor cuota de propiedad, y en igualdad de cuota en quien conste en primer lugar de acuerdo con la inscripción registral.

No obstante lo anterior, los cotitulares de una finca o derecho en proindiviso incluidos en la delimitación del ámbito podrán incorporarse individualmente a la Junta en función y representación de su propia cuota parte en el proindiviso, teniéndose a cada cotitular que se incorpore como miembro independiente de la Junta. Por su parte, las cuotas indivisas cuyo titular no se incorpore a la Junta serán objeto de expropiación en los términos previstos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para el caso de que un cotitular se incorpore a la Junta de manera individual, y de cara al establecimiento de su cuota de participación total en la Junta por los bienes y derechos que aporte, este ostentará por razón de dicha finca o derecho en proindiviso, un coeficiente porcentual que se calculará, en función de su cuota indivisa, en proporción a la superficie real de los terrenos que se aporten y sin perjuicio de lo establecido en las Bases de Actuación.

A estos efectos, la cotitularidad se entenderá dividida en superficies y cuotas ideales de cada cotitular, representando cada uno de ellos su propia cuota de participación en la Junta de forma independiente y, por consiguiente, cada uno responderá de su propia cuota en las correspondientes obligaciones y derechos.

4. En el supuesto de que alguna o algunas de las fincas o derechos afectados pertenezca 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.

5. Si una finca o derecho 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 del mismo.

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

6. La incorporación de los titulares de bienes y derechos 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.º *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.º *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores los titulares de bienes y derechos que hubieren presentado en el Ayuntamiento de Coslada la Iniciativa para la aplicación efectiva del sistema de Compensación.

Art. 12.º *Miembros adheridos.*—1. Los titulares de bienes y derechos que no hubieren participado en la Iniciativa Privada podrán solicitar su incorporación 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.

2. Para su incorporación habrán de solicitarlo del Ayuntamiento de Coslada 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/o derechos y, en su caso, de la representación ostentada.

3. Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la incorporación, y una vez aprobada la constitución de la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación los bienes y derechos afectados de todos los titulares de los mismos que no se hubieran incorporado a ella.

4. Las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el ámbito de la Unidad de ejecución quedarán integradas en la Junta de Compensación sin necesidad de formalidad alguna, si bien, la Administración General del Estado o sus organismos públicos habrán de adherirse de forma expresa, otorgando al efecto la escritura de constitución o de adhesión a la misma, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En todo caso, se tiene en cuenta la particularidad que se establece respecto de la Comunidad de Madrid por razón de los suelos que le fueron cedidos para la implantación del ac-

tual Hospital Universitario del Henares, en los términos que se expresan en el artículo 1.2 y en la Base de Actuación 2.2.3.

5. Cuando una finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiera sido objeto de doble o múltiple inmatriculación, resultara ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH/97.

Art. 13.º *Empresas urbanizadoras.*—1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, una vez constituida esta, la empresa o empresas urbanizadoras 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 Coslada.

3. Si el Consejo Rector de la Junta de Compensación considera adecuada tal incorporación, lo notificará a sus miembros a fin de que, quienes deseen satisfacer íntegramente las cantidades a que se refiere el artículo 45.1.G) de los presentes Estatutos, lo notifiquen al Consejo Rector en el plazo que se señale, sin perjuicio de la adopción del pertinente acuerdo por parte de la Asamblea General a propuesta de aquel.

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

Los miembros de la Junta de Compensación podrán optar entre ver corregida su cuota de participación o sufragar económicamente la valoración de la aportación de la empresa o empresas urbanizadoras en la parte que les corresponda.

5. En todo caso, la empresa o empresas urbanizadoras 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.º *Acto de constitución.*—1. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique el Ayuntamiento de Coslada a los miembros fundadores y adheridos y, en todo caso, dentro de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y siempre que sea firme en vía administrativa el aludido acuerdo, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de ésta con asistencia, al menos, de titulares que representen más del 50 por 100 de la superficie de la Unidad de ejecución.

2. A tal efecto, los titulares de bienes y derechos promotores de la Iniciativa designarán Notario autorizante y fecha para el otorgamiento de la escritura pública aludida; y lo notificarán a los miembros adheridos y al Ayuntamiento de Coslada con una antelación de, al menos, diez días hábiles a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

3. Los miembros fundadores o adheridos que no concurran a la formalización de dicha escritura pública de constitución podrán otorgar actas notariales de adhesión a ésta dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a dicha formalización; y, si no lo hicieran, perderán el derecho a adquirir la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa a favor de la misma los terrenos y derechos de su propiedad afectados por la actuación urbanística.

No obstante, mediante acuerdo del Consejo Rector, que habrá de ser ratificado por la Asamblea General, con el voto favorable de miembros que representen más del 50 por 100 de las cuotas de participación, se podrán adherir a la Junta de Compensación, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, mediante la formalización de la escritura pública pertinente, los titulares de suelo afectados por la actuación urbanística que acrediten dicha titularidad, siempre que abonen los gastos ya producidos en el seno de la Junta de Compensación en proporción a su cuota de participación, debiendo darse traslado al Ayuntamiento de Coslada con acompañamiento de la referida escritura en orden a solicitar, en su caso, el archivo de las actuaciones que hubiesen sido incoadas.

4. La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá contener as siguientes circunstancias:

- A) Comparecientes.
- B) Relación de los miembros fundadores y adheridos y, en su caso, de las Administraciones y Entidades públicas titulares de bienes en la Unidad de ejecución, con indicación de sus respectivos domicilios.

- C) Relación de las fincas de las que sean titulares dichos miembros y, en su caso, las Administraciones públicas aludidas, con expresión de la superficie total de la Unidad de ejecución.
- D) Acuerdo de constitución.
- E) Personas que hayan de constituir el Consejo Rector.
- F) Subrogación en las actuaciones previas y contratos suscritos por la Comisión Gestora “Barrio del Jarama” predecesora.

Art. 15.º *Aprobación e inscripción*.—1. Copia autorizada de la escritura pública de constitución así como, en su caso, de las actas notariales de adhesión, se presentarán en el Ayuntamiento de Coslada; adoptándose por éste acuerdo aprobatorio, si procede, de la constitución de la Junta de Compensación.

2. Aprobada dicha constitución, el Ayuntamiento de Coslada 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

Órganos de Gobierno y Administración

Art. 16.º *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

Art. 17.º *Naturaleza*.—1. La Asamblea General es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia quedando obligados al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

2. También formará parte de la Asamblea General el representante del Ayuntamiento como administración actuante que actuará con voz, pero sin voto.

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

- A) 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.
- B) 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.
- C) Fijar las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación.
- D) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios.
- E) 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 designados por la Asamblea General.
- F) Aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución y elevarlo al Ayuntamiento de Coslada para su tramitación y aprobación definitiva.
- G) 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 y derechos de los que sea titular la Junta de Compensación, sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector.
- H) Acordar el ejercicio de la facultad fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre los bienes comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación y pertenecien-

tes a los miembros de la misma, en los supuestos de negativa a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.

- I) Acordar la formalización de créditos para atender a los costos de la actuación, con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas propiedad de los miembros de la Junta de Compensación en el ámbito de la misma o de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación adjudicadas a esta última.
- J) Resolver sobre la incorporación de una o más empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación.
- K) Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización del ámbito en el supuesto de no haberse incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras, y adjudicar dichas obras; ello sin perjuicio de delegar en el Consejo Rector dichas facultades.
- L) Aprobar, en su caso, las modificaciones de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación y elevar la correspondiente propuesta al Ayuntamiento de Coslada para su pertinente tramitación.
- M) Aprobar el cambio del domicilio social de la Junta de Compensación.
- N) Acordar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VIII de estos estatutos, solicitando para ello del Ayuntamiento de Coslada la tramitación del correspondiente expediente para la aprobación de la disolución de la Junta de Compensación”.
- O) Designar la Comisión encargada para la práctica de las operaciones de liquidación la Junta de Compensación.
- P) 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.

Art. 19.º *Clases de Asamblea General.*—Las reuniones de la Asamblea General podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Art. 20.º *Asamblea General Ordinaria.*—1. Dentro del primer semestre de cada año se 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.

2. En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el Presupuesto ordinario del ejercicio económico 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.

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

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

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo acuerde o cuando lo soliciten al Presidente de la Junta de Compensación, miembros de la misma que representen, al menos, el 40 por 100 del total de las cuotas de participación; debiendo expresarse en este supuesto los asuntos a tratar.

3. En las reuniones de la Asamblea General Extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el Orden del Día.

Art. 22.º *Derecho de asistencia.*—1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas, o quienes acrediten poder notarial bastante o delegación expresa otorgada por estas, y los representantes de las personas jurídicas, en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

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

3. Asimismo podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General los miembros del Consejo Rector y los técnicos y colaboradores que se estime oportuno por el Consejo Rector y el Presidente de la Junta de Compensación.

Art. 23.º *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas, previo acuerdo del Consejo Rector y por orden del Presidente de la Junta de Compensa-

ción, mediante escrito del Secretario de la Junta de Compensación remitido con seis (6) días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, por correo certificado, medios telemáticos, fax o por cualquier otro medio que permita acreditar la práctica de las notificaciones; reputándose válidas estas siempre que se dirijan al domicilio, dirección de correo electrónico o número de fax a que se refieren el artículo 45.1.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 (15) 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 (20) 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 la misma.

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 ésta, 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.

5. Para facilitar el conocimiento anticipado por los miembros de la Asamblea General de los antecedentes documentales relativos a asuntos que han de someterse a la misma, tanto Ordinaria como Extraordinaria, se hará en la convocatoria la advertencia de su disponibilidad previa.

6. A criterio del Consejo Rector, también se podrá asistir a las reuniones de la Asamblea General por medios telemáticos, que garanticen debidamente la identidad del sujeto y su participación en la misma y que aseguren por medios audiovisuales o telefónicos la interactividad e intercomunicación entre los asistentes en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto. En este caso, se hará constar en la convocatoria el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en los que estarán los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Las sesiones podrán ser grabadas por la Junta de Compensación con el previo consentimiento expreso de los asistentes a las mismas, respetando en todo caso en lo que se refiere a su custodia y/o difusión lo dispuesto en la legislación de protección de datos. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté el domicilio social de la Junta.

Art. 24.º *Constitución*.—1. La Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen más del 50 por 100 del total de las cuotas de participación.

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, tanto físicamente como por medios telemáticos, 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.

Art. 25.º *Adopción de acuerdos*.—1. 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 de la Junta de Compensación, asumirá tales funciones el Vicepresidente de la misma.

Si ninguno de ellos estuviere presente se designarán por la Asamblea General, antes de iniciarse la sesión, y de entre los miembros del Consejo Rector que se hallen presentes, las personas que hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.

2. Si no se hallare presente el Secretario de la Junta de Compensación, la Asamblea General designará, entre los asistentes, a la persona que haya de ejercer accidentalmente tal función.

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

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstan-

te, previa declaración de urgencia, podrán someterse a su conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen más del 50 por 100 de las cuotas de participación.

5. Los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución, de modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, de formalización de operaciones de crédito para atender los costes de la actuación con garantía hipotecaria de las fincas aportadas por los miembros de la Junta de Compensación, en su caso, y de enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Junta de Compensación requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen dos tercios de las cuotas de participación de la Junta de Compensación.

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

Art. 26.º *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario de la Junta de Compensación o por quien hubiere ejercido accidentalmente tales funciones en la Asamblea General, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; debiendo designarse en la misma sesión un Interventor para que, en unión del Presidente y Secretario actuantes, procedan a su aprobación en el plazo de los treinta (30) días siguientes.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, serán notificadas a todos los miembros de la Junta de Compensación y figurarán en el Libro de Actas correspondiente, 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, el Interventor designado al efecto y el Secretario de la Junta de Compensación.

3. 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 de los acuerdos adoptados en las sesiones de la Asamblea General, independientemente del proceso arbitrado para la aprobación del Acta y de que figure o no esta en el Libro de Actas correspondiente.

Capítulo 2

El Consejo Rector

Art. 27.º *Naturaleza.*—El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

Art. 28.º *Composición.*—1. El Consejo Rector estará compuesto por ocho (8) miembros:

El Presidente, el Vicepresidente, el Secretario, cuatro (4) Vocales y el representante del Ayuntamiento de Coslada; y, en el supuesto del artículo 13.5 de estos Estatutos, el número de miembros será el que resulte al integrarse en aquel el representante o los representantes de la empresa o empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación.

2. Los miembros electivos del Consejo Rector, que podrán ser tanto personas físicas como jurídicas, y sus respectivos cargos, serán designados por la Asamblea General en virtud de acuerdo adoptado por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas, entre las personas que hayan sido propuestas por los miembros de la Junta de Compensación. La persona jurídica que hubiera sido designada por la Asamblea General como miembro del Consejo Rector deberá nombrar a una persona física para que ejerza el cargo en su nombre y, durante su plazo de vigencia, podrá sustituirla, en cualquier momento y sin limitación, nombrando otra persona física representante; para la eficacia de la eventual sustitución deberá notificar tales decisiones por escrito dirigido al Presidente del Consejo Rector.

3. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustitución por ausencia, vacante o enfermedad de sus componentes.

4. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste, solo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes componentes del mismo; siendo suficiente la designación en escrito dirigido al Presidente de la Junta de Compensación.

Art. 29.º *Facultades*.—1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente estén reservados a ésta o por la misma se avoquen.

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) Proponer a la Asamblea General la Memoria y Cuentas correspondiente a cada ejercicio económico.
- E) Instar del Ayuntamiento de Coslada la expropiación forzosa de los bienes y derechos localizados en la Unidad de ejecución cuyos titulares, en la cuota de que ostenten sobre ellos, no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación, así como de los pertenecientes a miembros de la Junta de Compensación que hubieren incumplido sus obligaciones.
- F) En el supuesto de incumplimiento por miembros de la Junta de Compensación que ostenten sus derechos dominicales en régimen de cotitularidad, el expediente expropiatorio correspondiente se instará exclusivamente respecto a la cuota indivisa del cotitular que, en su caso, incumpliese sus obligaciones.
- G) 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.
- H) 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 cualesquiera de sus Cajas, con Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.; todo ello con arreglo a las instrucciones acordadas, en su caso, por la Asamblea General.
- I) 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.
- J) 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.
- K) Contratar directamente la ejecución de obras de demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como de obras complementarias al Proyecto de Urbanización, con arreglo a las instrucciones dadas por la Asamblea General.
- L) Proponer a la Asamblea General el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación en el supuesto de negativa a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito de la misma.
- M) Acordar la constitución de las garantías económicas que se exijan por el Ayuntamiento de Coslada para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
- N) Solicitar del Ayuntamiento de Coslada la recepción de las obras de urbanización del ámbito de la Junta de Compensación.
- O) Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como plantear y seguir los procedimientos judiciales, 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.
- P) Nombrar y separar al personal administrativo al servicio de la Junta de Compensación, en su caso, y fijar su retribución y régimen de trabajo.

- Q) Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- R) Cuantas facultades resulten de los presentes Estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

Art. 30.º *Duración*.—1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de tres (3) 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 pública de constitución de la Junta de Compensación, cualquiera que fuere su fecha, tendrán vigencia hasta la Asamblea General Ordinaria que se celebre en el cuarto trimestre de la 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 éste 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 urbanizadoras, en su caso, tendrá duración indefinida; pudiendo ser sustituidos en cualquier momento por decisión de la empresa o empresas citadas.

Art. 31.º *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 y, en todo caso, con una periodicidad mínima de cuatro (4) meses.

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 o, en caso de ausencia, vacante o enfermedad de este, por el Presidente de la misma, con un mínimo de cuatro días naturales de antelación; y, en caso de urgencia, con veinticuatro horas.

3. El Consejo Rector celebrará sus sesiones en el domicilio social, salvo que la convocatoria indique otro lugar de celebración. Por circunstancias justificadas, la sesión podrá celebrarse asimismo en varias salas simultáneamente siempre y cuando se asegure por medios audiovisuales o telefónicos la interactividad e intercomunicación entre ellas en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto. En este caso se hará constar en la convocatoria el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en los que estarán disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Las sesiones podrán ser grabadas por la Junta de Compensación con el previo consentimiento expreso de los asistentes a las mismas, respetando en todo caso en lo que se refiere a su custodia y/o difusión lo dispuesto en la legislación de protección de datos. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté el domicilio social de la Junta.

Art. 32.º *Constitución*.—1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos tres (3) de sus miembros; siendo precisa la presencia de Presidente y del Secretario o de quienes asuman accidentalmente tales funciones en los términos previstos para su sustitución en los apartados 1 y 2 del artículo 33 siguiente de los presentes Estatutos.

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

Art. 33.º *Adopción de acuerdos*.—1. El Presidente de la Junta de Compensación presidirá el Consejo Rector; y, en caso de ausencia del mismo, asumirá tales funciones el Vicepresidente.

En caso de ausencia del Presidente y del Vicepresidente de la Junta de Compensación se designará por el Consejo Rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

2. El Secretario de la Junta de Compensación ejercerá las funciones inherentes a su cargo en el Consejo Rector; y, en caso de ausencia, se designará de entre los presentes a quien haya de ejercer accidentalmente dichas funciones.

3. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, a excepción del Secretario y, en su caso, si lo hubiere, el Gerente, con voz pero sin voto. Se reconocerá calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate. Los acuerdos 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 mismo.

Art. 34.º *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario que hubiere ejercido tal función en la misma, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; procediéndose a su aprobación en la siguiente sesión del citado órgano.

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

3. 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.

Capítulo 3

El Presidente

Art. 35.º *Nombramiento.*—El Presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, será designado por el Consejo Rector, de entre sus miembros.

Art. 36.º *Duración del cargo.*—El cargo de Presidente tendrá una duración de tres (3) años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 30.1 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 37.º *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, decidir los empates con voto de calidad y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos, siendo sustituido en los supuestos de los artículos 25.1 y 33.1 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 notariales a cualesquiera personas, 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) Proponer al Consejo Rector el plan de actividades de la Junta de Compensación, impulsando y dirigiendo sus tareas.
- F) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- G) 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.
- H) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta, en especial, abrir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, de ahorro o de crédito en toda clase de entidades bancarias o de crédito; disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; librar, aceptar, endosar, ceder, protestar y descontar cualquier documento de giro o de crédito, con los límites que determine el Consejo Rector.
- I) Otorgar poderes notariales a favor de Abogados y Procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- J) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

2. En caso de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente, todas las facultades que a este le correspondan serán asumidas por el vicepresidente del Consejo Rector.

Capítulo 4

El Vicepresidente

Art. 38.º *Nombramiento*.—El Vicepresidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de esta última.

Art. 39.º *Duración del cargo*.—El cargo de Vicepresidente tendrá una duración de tres (3) años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 30.1 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 40.º *Funciones*.—Serán funciones del Vicepresidente las atribuidas al Presidente de la Junta de Compensación en el artículo 37 de estos Estatutos cuando actúe en sustitución de aquel. Asimismo, el Vicepresidente sustituye al Presidente en los cometidos o funciones que este le delegue o asigne.

Capítulo 5

El secretario

Art. 41.º *Nombramiento*.—El Secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General. Para desempeñar el cargo, no es necesaria la condición de miembro de la Junta de Compensación.

Art. 42.º *Duración del cargo*.—El cargo de Secretario tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 30.1 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 43.º *Funciones*.—Serán funciones del Secretario:

- A) Cursar convocatoria de las sesiones de Consejo Rector, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.2 de los presentes Estatutos.
- B) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, a fin de levantar actas de las mismas.
- C) 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 relativos a las materias enumeradas en los apartados E) e I) 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.
- D) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- E) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente de la Junta de Compensación.
- F) Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.
- G) 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. 44.º *Derechos*.—Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer el derecho a urbanizar por medio de la Junta de Compensación.
- B) Ostentar las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes de su propiedad, tanto de las fincas y derechos aportados 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 de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes.

- C) Ser indemnizados del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean titulares, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas en la Unidad de ejecución, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- D) 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.
- E) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- F) Participar como elector, y candidato en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.
- G) 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 45 de estos Estatutos, y sin perjuicio de lo señalado en los apartados 2 y 3 del citado artículo.
- H) 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.
- I) 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.
- J) Ser informado en todo momento, previa petición por escrito al Secretario de la Junta de Compensación, de las actividades de ésta en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- K) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de esta, si lo hubiere, en la cuantía que corresponda en las operaciones de liquidación en proporción a su cuota de participación.
- L) 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 y recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
- M) 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.

Art. 45.º *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 y de los Estatutos y Bases de Actuación.
- B) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector, aun en caso de disidencia o ausencia a las reuniones en que se adoptaron, y acatar la autoridad de los representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar. Determinar a efectos de notificaciones en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio, dirección de correo electrónico o número de fax, en su caso; reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio, dirección telemática o número de fax se dirija la misma en tanto no se comunique por el interesado su cambio, con indicación del nuevo que corresponda, al Presidente de la Junta de Compensación.
Las personas jurídicas y/o profesionales, así como sus representantes, deberán poner en conocimiento de la Junta de Compensación una dirección electrónica habilitada válida a los efectos de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo señalado en el artículo 41 del mismo texto legal referente a la práctica de las notificaciones que tenga que realizar la Administración actuante por medios electrónicos en relación con cualesquiera de los proyectos que se presenten por la Junta para su tramitación municipal.
- C) Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad localizados en la Unidad de ejecución.
- D) Entregar en el plazo de quince (15) días hábiles, a contar del requerimiento que al efecto se le formule por el Secretario de la Junta de Compensación, una relación con las circunstancias de los titulares de los derechos personales y reales que gra-

ven, en su caso, los terrenos de su propiedad, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En el caso de que se modifiquen las situaciones incluidas en la relación antes citada, o se establezca otras nuevas, el propietario miembro de la Junta de Compensación deberá comunicar a ésta dichas circunstancias en el plazo máximo de quince (15) días desde que éstas se produjeran.

La omisión, error o falsedad en estas comunicaciones no podrá afectar el resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

- E) Designar un representante en los supuestos de cotitularidad, salvo que los proindivisarios opten por actuar de manera independiente.
- F) 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, incluidos los derivados de la ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el planeamiento y las demás previstas en las Bases de Actuación, así como también los resultantes de la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión del Sector y de la Unidad de ejecución.
- G) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos y derechos de su titularidad comprendidos en la Unidad de ejecución al cumplimiento de aquella.
- H) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización del ámbito 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 Coslada, así como los que sea necesario ocupar temporalmente al indicado fin, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los miembros de la Junta de Compensación en el sistema de compensación.

Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acciones posesorias algunas cuando esta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización en desarrollo del planeamiento urbanístico. Cumplir los acuerdos de la Asamblea General adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas o parcelas de los miembros de la Junta de Compensación.

- I) Sufragar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Coslada, así como las obras complementarias ejecutadas por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación; y atender los gastos de su conservación hasta su recepción por el Ayuntamiento con arreglo a las prescripciones de las Bases de Actuación.

Los miembros de la Junta de Compensación tienen la obligación de sufragar la totalidad de los costes de las obras de urbanización, formando parte de las mismas la totalidad de los conceptos detallados en el artículo 97.2 de la LSCM, así como las que derivan de las obligaciones imputadas a este desarrollo por la MP PGOU'23 en relación con los ámbitos de Actuación Aislada "AAis-1", "AAis-2" y "AAis-3", según se establece en el artículo 3 y en la Base de Actuación 9.2.2.

- J) Pagar el importe de las multas que, abonadas por la Junta de compensación, deban repercutirse a los miembros responsables de la infracción, por haber intervenido en su comisión o percibido el beneficio de aquella.
- K) En general, cumplir cuantas obligaciones sean inherentes al sistema de compensación, observando las prescripciones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

Las obligaciones de los miembros podrán ser ejercidas personalmente o por medio de representantes designados al efecto.

2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de terrenos o derechos localizados en la Unidad de ejecución, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en relación con la Comunidad de Madrid, que no ostentará la condición de miembro de la Junta de Compensación por razón de las superficies que le fueron cedidas para la implantación del actual Hospital Universitario del Henares, en cuanto, según se recogen en la Base de Actuación 2.2.3 y en los artículos 1.2, 9.1 y 12.4, los cedentes se reservaron los derechos de aprovechamiento y que, en todo caso, en el Proyecto Reparcelación se adjudican a la Comunidad de Madrid las superficies calificadas por la MP PGOUM'23 como red pública supramunicipal sobre las que se proyecta dicho Hospital.

Por tanto, ante la transmisión intervivos o mortis causa de la titularidad 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, y la asunción de la condición de miembro de la Junta de Compensación; ello sin perjuicio de la obligación del adquirente en las transmisiones intervivos o el sucesor en las mortis causa, de acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otorgada o con certificación registral de dominio y cargas.

3. Si en la escritura pública de transmisión intervivos de la titularidad retuviera el transmitente los derechos y obligaciones consecuentes a la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, seguirá este ostentado dicho carácter, sin que el adquirente se incorpore a la misma.

4. Sin embargo, y en relación a lo establecido en los apartados 2 y 3 precedentes, habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, que superado el período de información pública a que ha de ser sometido el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución por el Ayuntamiento de Coslada, conforme al artículo 88.1.1 de la LSCM, dicho Proyecto adjudicará las parcelas resultantes a los titulares registrales de las fincas aportadas que constaren como tales en la fecha en que se hubiere realizado la afección registral de dichas fincas, siempre que el titular registral posterior a aquel no hubiera hecho constar su derecho registral ante la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Coslada, mediante la aportación de la correspondiente certificación registral, dentro del período de información pública arriba citado, o con anterioridad al mismo; todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 13 y 14.2 del RDLH/97.

Art. 46.º *Cuotas de participación.*—1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales al valor de las fincas y/o derechos aportados a la actuación comprendidas en el ámbito de la Unidad de ejecución.

2. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General, las cuales se entenderán como provisionales hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Si, a consecuencia de la incorporación de una empresa o empresas urbanizadoras, de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución o de transmisión de las titularidades de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, fijará las nuevas cuotas que correspondan.

3. 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 asignadas por acuerdo de la Asamblea General, en el supuesto de la modificación de cuotas prevista en el apartado 2 anterior.

TÍTULO VII

Régimen económico

Art. 47.º *Ejercicio.*—1. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

2. 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. 48.º *Ingresos.*—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones económicas de sus miembros.
- B) Las subvenciones, créditos y cualesquiera otros bienes que se reciban.
- C) El producto de la enajenación o arrendamiento de los bienes de su propiedad que hubiesen sido reservados a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.
- D) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades u Organismos o con particulares para la realización de fines urbanísticos.
- E) Los pagos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

Art. 49.º *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 el Proyecto de Urbanización del ámbito y de las que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación. A este respecto, formarán parte de las obras de urbanización y, por tanto, su

coste deberá ser sufragado por la Junta de Compensación, todos los conceptos enumerados en el artículo 97.2 de la LSCM.

- C) Los gastos de conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por la Administración actuante.
- D) Expropiación de bienes y derechos de los titulares de bienes y derechos no incorporados a la Junta de Compensación, o de los miembros de ésta que incumplieren sus obligaciones.
- E) 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.
- F) Honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión, así como costes de los servicios de asesoramiento de la actuación urbanística.
- G) Funcionamiento de los Órganos de gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
- H) Los derivados del cumplimiento de las obligaciones imputadas a este desarrollo por la MP PGOU'23 en relación con los ámbitos de Actuación Aislada "AAis-1", "AAis-2" y "AAis-3", según se establece en el artículo 3 y en la Base de Actuación 9.2.2.
- I) Cuantos vengán 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 requeridas por el Consejo Rector previa solicitud de la correspondiente derrama.

Art. 50.º *Pago de aportaciones.*—1. En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios señalados por la Asamblea General, el Consejo Rector establecerá las cantidades que deba satisfacer cada uno de los miembros de la Junta, proporcionales a sus respectivas cuotas de participación, así como la forma, plazos y condiciones de pago.

2. También podrán ser acordadas en caso de urgencia por el Consejo Rector y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea General que se celebre.

3. En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago.

4. Transcurrido el plazo de un mes indicado en el número 1 anterior sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá contra el miembro moroso, o bien instando del Ayuntamiento de Coslada la actuación expropiatoria pertinente o el cobro por la vía de apremio administrativo; 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.

5. 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, y a estos efectos la Junta deberá comunicar la liquidación de la deuda a la Administración expropiante. Si se utilizase la vía de apremio administrativo, las cantidades cobradas en concepto de principal se entregarán por la Administración Actuante a la Junta de Compensación.

TÍTULO VIII

Régimen jurídico

Art. 51.º *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 ésta 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 plena 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. 52.º *Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*—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 ésta

y las designaciones de los miembros del Consejo Rector; a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Coslada dará traslado a aquel de tales modificaciones.

Art. 53.º *Naturaleza jurídico-administrativa.*—1. Tendrán naturaleza jurídico-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.

2. En su caso, será procedente la acción posesoria civil.

Art. 54.º *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—Los actos y acuerdos de los Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 55.º *Recursos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados E) e I) 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 siguiente a la notificación de aquellos, mediante la presentación del recurso correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación.

No serán impugnables los acuerdos del Consejo Rector que constituyan propuestas a la Asamblea General, sean actos de mero trámite o inherentes al funcionamiento de la Junta de Compensación, o sean adoptados en ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.

2. El plazo máximo para dictar y notificar el acuerdo de la Asamblea General será de tres meses. Transcurrido este plazo sin que recaiga acuerdo alguno, se podrá entender desestimado el recurso, y quedará expedita la vía ante el Ayuntamiento de Coslada en cuanto órgano urbanístico de control, cuyo recurso habrá de presentarse en cualquier momento a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de tres meses antes señalado.

3. Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Coslada 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 sí o por representación, hubieren votado a favor en la sesión en que fueron adoptados.

5. El Ayuntamiento de Coslada 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 Coslada no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General, salvo que aquel lo acordase; pudiendo establecer, en tal caso, de oficio o a instancias de la Junta de Compensación, si el Ayuntamiento lo estima oportuno, 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.

8. El acuerdo que resuelva el recurso de alzada o la inadmisión de este será susceptible de recurso en vía contencioso-administrativa.

9. Contra los acuerdos de la Asamblea de la Junta de Compensación de aprobación de aprobación del Proyecto de Expropiación, del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización no cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento, al tratarse de un acto de mero trámite no cualificado; pudiendo presentarse ante el Ayuntamiento escritos de alegaciones que tendrán el mismo tratamiento que aquellos que se presenten durante el trámite de información pública previsto en el artículo 88 de la LSCM y que se resolverán en el acuerdo municipal por el que se aprueben los referidos Proyectos.

TÍTULO IX

Disolución y liquidación

Art. 56.º *Disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplido el objeto enunciado en el artículo 4 de estos Estatutos.

También podrá disolverse por las siguientes causas:

- A) Por prescripción legal o por mandato judicial.
- B) Por transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico de control.
- C) Por resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

2. 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 Coslada la recepción de todas las obras de urbanización ejecutadas y estén cumplidas las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

3. 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.

4. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas, podrán formularse alegaciones ante el Ayuntamiento de Coslada; 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 publicidad.

5. El Ayuntamiento de Coslada, 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. 57.º *Liquidación.*—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano competente del Ayuntamiento, se procederá a la práctica de las operaciones de liquidación por la Comisión designada al efecto por la Asamblea General en el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación.

Art. 58.º *Destino del patrimonio.*—Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a las cuotas de participación en aquella.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.—Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por la promoción de la actuación urbanística serán de cuenta de la Junta de Compensación, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen adecuadamente ante la Asamblea General para la aprobación por esta del pago de los gastos satisfechos previamente; imputándose la parte proporcional que proceda al resto de los miembros de la Junta de Compensación.

“BARRIO DEL JARAMA”

BASES DE ACTUACIÓN

Base primera. *Generalidades*

1.1. Normativa.

1.1.1. La actividad de la Junta de Compensación del “Barrio del Jarama” se regirá por lo establecido en sus Estatutos y en las presentes Bases de Actuación; y, en lo no previsto por unos y otras, por la normativa enunciada en el artículo 2 de los Estatutos, en la medida en que resulte de aplicación.

1.1.2. En todo caso deberán observarse las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana “Barrio del Jarama” con ordenación por menorizada, aprobada definitivamente por Acuerdo 21/2023 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, adoptado en sesión celebrada el día 12 de abril de 2023 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 97, de 25 de abril de 2023), cuyas disposiciones normativas fueron publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 130, de 2 de junio de 2023 (MP PGOU “Barrio del Jarama”).

1.2. Ejecución del planeamiento.

1.2.1. La ejecución del planeamiento urbanístico comprenderá, de conformidad a lo previsto por el artículo 71 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación al ámbito de actuación de la Junta de Compensación definido en el artículo 3 de los Estatutos, esto es, la Unidad de ejecución definida en la MP PGOU “Barrio del Jarama”.

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

- La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados.
- La obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas por la Administración actuante.

- C) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas edificables incluidas en el ámbito de la Unidad de ejecución alcancen la condición de solar.
- D) La conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por la Administración actuante.

1.2.2. Corresponderá al Ayuntamiento de Coslada la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento, a fin de asegurar, dando cumplimiento a la previsión del artículo 72 de la LSCM, que se produzca de conformidad con la ordenación del territorio y la urbanística y los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

1.3. Iniciativa privada.

1.3.1. Los miembros de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 de la LSCM, participan en la actividad administrativa de gestión en la forma determinada por el citado texto legal.

La gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación corresponden, en el régimen privado de gestión, a los miembros de la Junta de Compensación.

1.4. En el ámbito de la Unidad de ejecución el sistema de ejecución previsto es el de Compensación, regulado en los artículos 104 a 114 y concordantes de la LSCM. Planeamiento urbanístico y gestión.

1.4.1. La MP PGOU “Barrio del Jarama” clasifica los terrenos comprendidos en la Unidad de ejecución como suelo urbano no consolidado.

1.4.2. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comportará, conforme al artículo 71 de la LSCM, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de aquel formando parte de dicha actividad de ejecución la formulación y tramitación de los pertinentes instrumentos de equidistribución (Proyecto de Reparcelación) y de ejecución material (Proyecto de Urbanización).

Con arreglo al apartado 2 del citado artículo 71 de la LSCM, la actividad de ejecución requiere, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material; señalándose seguidamente que, verificados tales requisitos, los procesos de ejecución del planeamiento comprenden:

- a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a favor de la Administración para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- c) La cesión en terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.
- e) La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.
- f) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.
- g) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.
- h) Otras obligaciones de ejecución que, en su caso, establezca la ordenación vigente aplicable.

1.5. Sistema de compensación.

1.5.1. Conforme al artículo 105 de la LSCM, la aplicación del sistema de compensación determina 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, y supondrá la práctica de nota marginal de inicio del procedimiento en el Registro de la Propiedad, sobre todas y cada una de las fincas afectadas, una vez otorgada la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (RDLH/97).

1.5.2. El desarrollo del sistema de compensación, conforme al artículo 108 de la LSCM, determinará:

- A) La asunción por los miembros de la Junta de Compensación de la actividad de ejecución bajo la dirección, supervisión, intervención y control del Ayuntamiento de Coslada.
- B) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución, a favor del Municipio de Coslada, por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización del ámbito, con carácter previo al inicio de éstas.
- C) La Junta de Compensación ejercerá la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumirá frente al Ayuntamiento de Coslada la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del ámbito.
- D) Los titulares de bienes y derechos que no hubieren participado en la iniciativa deberán solicitar su incorporación a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación de aquella; una vez que se apruebe la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación por el Ayuntamiento y se inscriba la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid u órgano que lo sustituya, las fincas o derechos de aquellos titulares de bienes y derechos que no se hayan incorporado a la Junta de Compensación serán expropiados a favor de la Junta de Compensación; ello sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 14.3 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

Podrán incorporarse también a ella las empresas urbanizadoras que deseen participar en la ejecución del planeamiento y obtengan la conformidad de la Junta de Compensación.

Base segunda. *Valoración de bienes y derechos*

2.1. Criterios.

2.1.1. La valoración de los bienes y derechos aportados en la Unidad de ejecución se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM; siendo de aplicación el contenido del Título V “Valoraciones” del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU), así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, ello en defecto de los criterios voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados.

2.1.2. Los criterios voluntariamente establecidos, en su caso, por los miembros de la Junta de Compensación no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

2.2. Fincas y derechos de aprovechamiento.

2.2.1. En defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia en el epígrafe 2.1.2 anterior, la valoración de las fincas aportadas se realizará, conforme a lo dispuesto en el artículo 40.1 del TRLSRU, en función del valor que le correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación.

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

Conforme al artículo 40.2 del TRLSRU, en el caso de miembros de la Junta de Compensación que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo o derechos de los que sean titulares se tasarán por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

2.2.2. En el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución, y a los efectos de la localización de las fincas incluidas en el mismo, así como para la fijación de la superficie real de las mismas, se seguirá el siguiente procedimiento:

- A) Para la identificación de las fincas incluidas en el ámbito se utilizarán los títulos registrales de las mismas y datos del Catastro actual; y, en caso de duda, se acudirá a los datos obrantes en los siguientes antecedentes o registros oficiales:
 - a) Catastros anteriores.
 - b) Instituto Geográfico y Catastral.

- c) Avance Catastral.
- d) Kilométrico.

En todo caso, se tendrán en cuenta los acuerdos que hayan podido ser formalizados entre propietarios.

- B) Una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas, la superficie reconocida como real será la que resulte de su medición mediante el sistema técnico adecuado.

Al objeto de que la Junta de Compensación pueda obtener los datos necesarios para realizar las operaciones antes citadas, sus miembros autorizan expresamente a los representantes de la Junta de Compensación para que puedan obtener de los Registros Públicos correspondientes la información necesaria.

En la determinación de la localización y superficie de las fincas se tendrán en cuenta los compromisos voluntariamente aceptados por propietarios de terrenos en el acta de manifestaciones, otorgada en Madrid el 18 de abril de 2001 ante el notario don José Antonio Villaverde Beato, número 202 de protocolo.

2.2.3. A cada una de las fincas o derechos de aprovechamiento que aporten los miembros de la Junta de Compensación se asignará un valor concreto en euros o en unidades convencionales, que determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derechos en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y la adjudicación de las parcelas resultantes o cuotas indivisas de las mismas en las que ha de localizarse el aprovechamiento urbanístico, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.

A este respecto, se tendrá en cuenta que en fecha 11 de junio de 2004 se formalizó un Convenio entre el Ayuntamiento de Coslada y determinados propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de ejecución, todos ellos incorporados a la entonces Comisión Gestora del “Barrio del Jarama”, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Coslada en sesión de 5 de julio de 2004. Este convenio tuvo por objeto la cesión de una determinada superficie de terrenos al Ayuntamiento de Coslada para su posterior cesión a la Comunidad de Madrid, la cual fue aceptada por Orden de 26 de octubre de la Consejería de Hacienda, con la finalidad de implantar el actual Hospital Universitario del Henares. A su vez, los propietarios cedentes se reservaban de manera expresa los aprovechamientos urbanísticos dimanantes de las porciones de suelo cedidas.

Por tanto, las superficies cedidas a la Comunidad de Madrid a las que antes se ha hecho referencia, se aportarán a las operaciones reparcelatorias desprovistas de aprovechamientos urbanísticos, los cuales serán aportados por los titulares que acreditan haberse reservado dichos aprovechamientos. De este modo, según se prevé en los Estatutos, la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de su condición de titular de las superficies que le ha sido cedidas, no ostentará la condición de miembro de esta Junta de Compensación habida cuenta de que dichas superficies están desprovistas de derechos de aprovechamiento urbanístico y que, en todo caso, en el Proyecto Reparcelación se adjudicarán a la Comunidad de Madrid las superficies calificadas por la MP PGOUM’23 como red pública supramunicipal sobre las que se proyecta el actual Hospital Universitario del Henares.

Dado el deber legal de ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por su superficie, de conformidad con lo previsto en el artículo 18.2 de la LSCM, esta circunstancia será tenida en cuenta a la hora de valorar las superficies y derechos aportados conforme se establece en la Base de Actuación 2.2.1.

2.2.4. Para fijar las cuotas de participación individualizada de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones en ésta se seguirá el siguiente proceso:

- A) Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada y pública patrimonial, en su caso, aportada por los miembros de la Junta de Compensación y cálculo del valor de dicha superficie con arreglo a lo señalado en los epígrafes 2.2.2 y 2.2.3 anteriores.
- B) Asignación de un valor unitario por metro cuadrado del suelo a que se refiere el apartado A).
- C) Determinación del valor de cada una de las fincas aportadas, por aplicación del valor unitario obtenido a la superficie real de cada una de ellas.
- D) Suma de los valores de la totalidad de dichas fincas.

E) Cuantificación de la cuota porcentual de participación correspondiente a cada una de las fincas aportadas en función de los valores resultantes de los apartados C) y D) anteriores.

F) La cuota de participación de cada miembro de la Junta de Compensación resultará de la suma de cuotas asignadas a las fincas cuya titularidad acredite en un momento dado, o bien de la cuota que resulte de los derechos de aprovechamiento que asimismo acredite. En este sentido, se tendrá en cuenta que, en atención a lo previsto en el artículo 2.2.3, la cuota porcentual asignada a la superficie de las fincas cedidas para la implantación del Hospital Universitario del Henares será reconocida a los titulares cedentes al haberse reservado éstos los correspondientes derechos de aprovechamiento.

2.2.5. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los miembros de la Junta de Compensación; y los titulares no incorporados a la misma quedarán, respecto a sus bienes y derechos afectados por el planeamiento, en situación de expropiación forzosa.

A tal efecto, el Ayuntamiento de Coslada tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

2.2.6. Hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el órgano competente del Ayuntamiento de Coslada, la superficie asignada a las fincas, en función de su medición real, y, correlativamente, la cuota de participación de cada miembro de la Junta de Compensación, en función de las superficies y/o derechos de aprovechamiento aportados, tendrán carácter provisional.

2.3. Derechos reales y personales.

2.3.1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 35.4 del TRLSRU, la valoración de los derechos reales que afecten a los bienes integrados en la Unidad de ejecución, y que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y, subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación así como los criterios jurisprudenciales establecidos.

Solo se tendrán en cuenta, a efectos de su indemnización, los derechos reales y personales existentes sobre las fincas aportadas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de la MP PGOU “Barrio del Jarama” que delimitó la Unidad de ejecución.

2.3.2. Con arreglo a lo establecido en los artículos 41 del TRLSRU, las indemnizaciones a favor de los arrendatarios han de fijarse de acuerdo con lo previsto en las disposiciones sobre expropiación forzosa, siendo de aplicación la legislación de arrendamientos rústicos en el supuesto de proceder indemnizaciones por tal concepto, según establece el artículo 36.1.c) del TRLSRU; y las indemnizaciones consecuentes a los perjuicios causados por el traslado de actividades económicas, cuyo mantenimiento sea incompatible con el planeamiento urbanístico, se han de acreditar a favor de los titulares.

Las indemnizaciones aludidas se valorarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, y se satisfarán a los titulares interesados con cargo al mismo en concepto de gasto de urbanización.

2.3.3. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación determinará la extinción de los derechos reales, personales, arrendamientos, servidumbres, etc., que resulten incompatibles con el planeamiento.

Cuando tales derechos no deban extinguirse por ser compatibles con la ejecución del planeamiento, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose en virtud del principio de subrogación real a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen en el proyecto de reparcelación o al propietario de la finca gravada o afectada.

2.4. Edificaciones y otros elementos.

2.4.1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse por no acomodarse al planeamiento urbanístico, serán valoradas independientemente del suelo en el Proyecto de Reparcelación, conforme a las previsiones de la legislación vigente. Su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones existentes sobre las fincas aportadas no se considerarán como valores aportados a efectos de determinar la cuota de participación, pero aquellos que deban derruirse, demolerse o suprimirse, serán valorados, indemnizándose a sus titulares con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

La extinción de las edificaciones, construcciones e instalaciones de carácter provisional que existieran sobre las fincas aportadas y sean incompatibles con el planeamiento urbanís-

tico o con la ejecución del mismo, no darán derecho a indemnización económica alguna, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20.1.b) de la LSCM.

2.4.2. En cuanto a las plantaciones y sembrados que no puedan conservarse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o con su ejecución, se han de valorar igualmente con independencia del suelo, conforme a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF/54), tal como dispone el artículo 36.1.c) del TRLSRU.

2.4.3. El valor de las edificaciones y los demás elementos enunciados se satisfará a sus titulares con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización.

2.4.4. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Base tercera. *Valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras*

3.1. Incorporación de empresas urbanizadoras.

3.1.1. En el proceso urbanizador podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los recursos económicos precisos. En el momento en que una empresa urbanizadora se incorpore a la Junta de Compensación se procederá al reajuste de las cuotas de participación de los demás miembros, salvo las de aquellos que actuasen en la forma prevista en el artículo 13.4 de los Estatutos.

3.1.2. La incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras que, en su caso, lo soliciten, habrá de formalizarse con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación.

3.2. Valoración de la aportación.

3.2.1. La cuota de participación de la empresa o empresas urbanizadoras se fijará por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación en función de la aportación económica de aquellas, sin perjuicio de otros criterios adicionales que puedan ser aprobados por la Asamblea General. Dicha cuota de participación determinará el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

El referido acuerdo concretará la asunción total o parcial de los costes de la actuación y, en su caso, los miembros de la Junta de Compensación respecto a los cuales no se produce dicha asunción.

3.2.2. El Proyecto de Reparcelación materializará a favor de la empresa o empresas urbanizadoras el aprovechamiento urbanístico del que resulten adjudicatarias en función de su cuota de participación, constituyendo la correspondiente afección económica que, para su constancia registral, grave con carácter real las parcelas resultantes en que se concreta dicho aprovechamiento urbanístico.

Base cuarta. *Cuotas de participación*

4.1. Criterios.

4.1.1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales al valor de las fincas o derechos aportados, determinado conforme al apartado 2.2.4 anterior.

4.1.2. En el supuesto de incorporación de una o más empresas urbanizadoras se tendrá en cuenta, para determinar la cuota de participación, lo dispuesto en la Base de Actuación 3.^a y lo que, en su caso, acuerde la Asamblea General.

4.2. Determinación.

4.2.1. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General de conformidad con lo previsto en las Bases de Actuación 2.^a y 3.^a; teniendo éstas carácter provisional hasta que queden definidas por el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución.

4.2.2. Si, a consecuencia de la incorporación de una o más empresas urbanizadoras o por las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, fijará las nuevas cuotas que correspondan.

Esto se entiende sin perjuicio de las alteraciones de cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación que resulten como consecuencia de potenciales transmisiones de fincas o derechos de aprovechamiento en la Unidad de ejecución.

4.2.3. 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 asignados.

Base quinta. *Valoración de las parcelas resultantes*

5.1. Criterios.

5.1.1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 87.1.d) de la LSCM, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de la Unidad de ejecución con arreglo a su edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

5.1.2. La edificabilidad materializable en cada parcela resultante susceptible de convertirse en solar habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.

5.2. Coeficientes de ponderación.

Conforme a lo señalado en el apartado 5.1.1 de las presentes Bases de Actuación, la valoración de las parcelas resultantes se basará en la superficie edificable ponderada en función del uso, sin perjuicio de otro tipo de ponderaciones adicionales que puedan llegar a aprobarse por la Asamblea General, que se expresará en Unidades de Aprovechamiento que serán tasadas en dinero y que permitirán determinar el importe de las indemnizaciones económicas que, en su caso, procedan por diferencias de adjudicación.

Base sexta. *Adjudicación de las parcelas resultantes*

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

6.2. 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.

6.3. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algún miembro de la Junta de Compensación no permita que se le adjudiquen parcelas independientes, se le asignarán las parcelas resultantes en proindiviso o bien una compensación económica, en los términos que se señalan a continuación. En todo caso, se procurará, siempre que sea posible, que haya el menor número de partícipes en el proindiviso que se plantee sobre una finca de resultado.

La regla citada se aplicará en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de algún miembro de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de una parcela de resultado independiente.

No obstante, si la cuantía de los derechos de los miembros de la Junta de Compensación 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.

6.4. 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 anterior regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más de la mitad de su superficie, en terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

6.5. Salvo que viniese impuesto por exigencias de la edificación existente, cuyo mantenimiento sea compatible con el planeamiento urbanístico y con su ejecución, 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.

Con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones económicas por diferencias de adjudicación, la superficie adjudicable que restase a favor de miembros de la Junta de Compensación como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior en relación con defectos de adjudicación podrá adjudicarse proindiviso.

6.6. Conforme a lo dispuesto en el artículo 87.2 de la LSCM, la adjudicación de las parcelas resultantes se producirá en cualquiera de los siguientes términos:

- A) La superficie precisa para servir de soporte a la entera 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.

6.7. Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de Coslada, así como las correspondientes a redes públicas supramunicipales a favor de la Comunidad de Madrid, se realizarán, por ministerio de la Ley, con la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.6 de la LSCM, los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones para redes públicas tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

6.8. La Junta de Compensación será adjudicataria de las parcelas resultantes que se hubiese reservado, en su caso, para sufragar los costes de urbanización.

Base séptima. *Proyecto de reparcelación*

7.1. Equidistribución.

7.1.1. El reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los miembros de la Junta de Compensación por ser titulares de suelo y/o derechos de aprovechamiento comprendidos en la Unidad de ejecución se materializará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de la LSCM.

7.1.2. Ello comporta la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por la actuación y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros 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.

7.1.3. En los supuestos de doble inmatriculación de fincas será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH/97.

Cuando la titularidad litigiosa o la doble inmatriculación afecten a una porción o parte concreta de la finca de origen, pero no a la totalidad de esta última, en el Proyecto de Reparcelación procederá:

- A) Cuando sea una sola la finca de resultado, el expediente de equidistribución deberá fijar en ella una participación indivisa proporcional al valor de la porción litigiosa o en situación de doble inmatriculación de la finca de origen aportada. Asimismo, deberá solicitarse del Registrador de la Propiedad el traslado de la situación litigiosa o de doble inmatriculación a esa participación indivisa de la finca de resultado, con petición expresa de que las demás participaciones indivisas queden plenamente independizadas o excluidas de tal situación y del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.
- B) Cuando fueren varias las fincas de resultado adjudicadas en sustitución de la única de origen afectada parcialmente por situación litigiosa o de doble inmatriculación, el expediente deberá fijar la finca de resultado, o la cuota indivisa de una de las fincas de resultado afectada, calculada igualmente en función del valor de la porción litigiosa o en situación de doble inmatriculación de la finca de origen. Asimismo, deberá solicitarse al Registrador de la Propiedad que tanto el resto de la finca, como las demás de resultado, queden plenamente independizadas o excluidas de dicha situación y del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.

7.1.4. Los titulares, en situación de doble o múltiple inmatriculación o de titularidad dudosa total o parcial, deberán realizar las aportaciones económicas correspondientes a las fincas afectadas o, en su caso, a las parcelas resultantes, correspondiendo la representación de dichas titularidades conflictivas a la Administración actuante, únicamente respecto de las superficies supuestamente duplicadas o de titularidad dudosa. La representación de la Administración lo será respecto de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de tramitación del expediente.

7.2. Ámbito y criterios.

7.2.1. El ámbito objeto de la Reparcelación se corresponde con la Unidad de ejecución definida en la MP del PGOU “Barrio del Jarama”.

7.2.2. Los criterios de reparcelación serán los establecidos en el artículo 87 de la LSCM, sin perjuicio de lo previsto en las presentes Bases de Actuación.

7.3. Compensaciones en metálico.

7.3.1. 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.

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

7.3.3. La cuantía de las compensaciones en metálico sustitutivas que procedan por diferencias de adjudicación se fijará, de conformidad con lo previsto en el apartado 5.2 de las presentes Bases de Actuación, atendiendo el valor medio de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

7.3.4. En los saldos provisionales de la carga de financiación o cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación 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.

7.3.5. En el plazo del mes siguiente a la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación se harán efectivas las compensaciones en metálico que, en su caso, se establezcan entre miembros de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en la Base de Actuación 6.3 así como las posibles indemnizaciones derivadas de otros derechos aportados.

7.4. Procedimiento de aprobación y efectos.

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

- A) Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento de Coslada una vez aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación, previo trámite de audiencia de todos los afectados por plazo de un mes.
- 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.

7.4.2. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen a favor de los miembros de la Junta de Compensación, 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

8.1. Proyecto de urbanización.

8.1.1. Dada la necesaria realización de obras de urbanización para la ejecución del planeamiento en el ámbito, ha de procederse a la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización presentado con el expediente de Iniciativa para la aplicación del Sistema de Compensación.

El Proyecto de Urbanización no podrá contener, con arreglo a lo previsto en el número 2 del artículo 80 de la LSCM, determinaciones propias del planeamiento urbanístico; debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para establezca la ordenación vigente y las normas reguladoras de las obras y los servicios municipales de urbanización previstas en el artículo 97 del mismo texto legal.

El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto la Unidad de ejecución del ámbito de actuación “AA-Barrio del Jarama”, así como sus conexiones exteriores, si bien no incluirá

las obras correspondientes a las conexiones viarias que se proyectan sobre las Actuaciones Aisladas “AAis-1”, “AAis-2” y “AAis-3” definidas en la MP del PGOU’23, sin perjuicio de que su ejecución haya sido imputada por el planeamiento a este desarrollo, según se señala en la Base de Actuación 9.2.2.

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

8.2. Ocupación de suelo.

8.2.1. 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 en los términos establecidos por el artículo 108.3.d).1 de la LSCM.

8.2.2. A tales efectos se distinguen dos supuestos:

- A) De los miembros de la Junta de Compensación, 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 titulares de bienes y derechos no adheridos al sistema de compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

8.2.3. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán ejercer acción posesoria alguna cuando esta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización en desarrollo del planeamiento urbanístico.

8.3. Contratación.

8.3.1. En el supuesto de que se hubieran incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras, corresponderá a estas la financiación en todo o en parte y, en su caso, la ejecución de las obras de urbanización, con arreglo a las condiciones establecidas.

Si no concurriera la circunstancia anterior, la realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales. 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 del ámbito aprobado y su obligación de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento de Coslada.
- 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 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 no serán devueltas hasta que no se hayan recibido las obras por el Ayuntamiento de Coslada.
- D) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

8.4. Financiación.

8.4.1. Si no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras, las obras de urbanización serán financiadas con las aportaciones económicas 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.

8.4.2. La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes adjudicadas a la misma, en su caso, para la realización de las obras de urbanización; y, si se emitieran 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.

8.5. Responsabilidad.

8.5.1. 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, y asume frente al Ayuntamiento de Coslada la directa responsabilidad por la realización de las obras de urbanización del ámbito 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.

8.5.2. El Ayuntamiento de Coslada tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.

Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el Proyecto, podrá ordenarse la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación; pudiendo esta repercutir sobre la empresa o empresas urbanizadoras o el contratista los gastos producidos.

8.6. Afección de las parcelas resultantes.

8.6.1. 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.

8.6.2. La referida afección se registrará por lo dispuesto en los artículos 19 y siguientes del RDLH/97.

8.7. Urbanización y edificación simultáneas.

8.7.1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ejecución de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, siempre que se cumplan, a tenor de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 19 de la LSCM, los siguientes requisitos:

- A) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación y recepción de las obras de urbanización, y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- B) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- C) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

La urbanización y edificación simultánea se regulará por lo establecido en la LSCM.

8.7.2. En todo caso, la Junta de Compensación y los solicitantes de licencia simultánea de edificación deberán formalizar los convenios de simultaneidad oportunos en los que se regulen y fijen las condiciones de desarrollo de las obras de edificación y las garantías a prestar, a favor de la Junta de Compensación, según decisión del Consejo Rector, a fin de responder de los eventuales daños y perjuicios que se ocasionen a las obras de urbanización como consecuencia de la ejecución de obras de edificación con carácter simultáneo a las de urbanización.

8.8. Recepción.

8.8.1. La recepción de las obras de urbanización se realizará con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 135 de la LSCM y se cumplimentará mediante la formalización del acta correspondiente.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 7 del precitado artículo, las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.

8.8.2. 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.

8.8.3. La entrega de obras de urbanización deberá realizarse con arreglo al número 5 del artículo 135 de la LSCM; y, en el supuesto de que la Administración no resolviera de conformidad a las previsiones del número 8 del citado precepto, bastará el ofrecimiento formal de cesión, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

8.9. Conservación.

8.9.1. La conservación de la urbanización, con arreglo a lo dispuesto por el número 1 del artículo 136 de la LSCM, es competencia del Ayuntamiento de Coslada.

8.9.2. La Junta de Compensación deberá conservar las obras de urbanización, hasta que sean recibidas por el Ayuntamiento.

El plazo de garantía de las obras de urbanización será de un año desde su finalización.

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

Base novena. *Incumplimiento de obligaciones*

9.1. De los miembros de la Junta de Compensación.

9.1.1. 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 para atender los costos de la actuación urbanística.
- B) Cuantos resulten de los Estatutos y presentes Bases de Actuación de la Junta de Compensación y de la legislación urbanística.

9.1.2. El Ayuntamiento de Coslada, a solicitud de la Junta de Compensación, procederá a expropiar los bienes y derechos de los miembros de ésta que hubieren incurrido en incumplimiento; teniendo la Junta de Compensación la condición jurídica de beneficiaria, o bien procederá a iniciar el procedimiento de apremio administrativo que la propia Junta de Compensación inste para obtener el pago de las cantidades adeudadas por los miembros morosos.

9.2. De la Junta de Compensación.

9.2.1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Coslada, de la urbanización completa del ámbito 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 éstas deban terminarse y entregarse al Ayuntamiento de Coslada.

9.2.2. En este sentido, se tiene en cuenta que en la MP PGOU “Barrio del Jarama” se imputa a esta actuación la una serie de obligaciones relacionadas con las Actuaciones Aisladas “A.Ais.1”, “A.Ais.2” y “A.Ais.3” de suelo urbano consolidado calificados como Red General de Infraestructura de Comunicación Viaria y que son exteriores a la Unidad de ejecución. Estas imputaciones han sido establecidas con la finalidad de conectar el ámbito del “Barrio del Jarama” con la actual zona urbana de Coslada, con el ámbito de la Barrancosa, al Sur, y con el barrio de Ciudad San Pablo, en el centro y Norte, a través del barrio de Santiago.

De este modo se imputan los costes de obtención por expropiación de los suelos que conforman los tres ámbitos de Actuaciones Aisladas objeto de la misma, el realojo de los ocupantes legales de inmuebles existentes en ellas, así como las obras precisas para asegurar la conexión del Ámbito de Actuación “AA-Barrio del Jarama”.

9.2.3. Cuando la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según la legislación urbanística, y con independencia de la sanción económica que corresponda, el Ayuntamiento de Coslada podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación, sustituyéndolo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 103 de la LSCM.

9.2.4. El Ayuntamiento podrá utilizar, en su caso, la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, en los términos previstos en el artículo 59 del TRLSRU.

Base décima. *Aportaciones de los miembros*

10.1. Naturaleza de las aportaciones.

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

En los casos de titularidad dudosa, litigiosa o de dobles o más inmatriculaciones, totales o parciales, detectadas por la Junta de Compensación, y a los efectos de realizar las aportaciones económicas correlativas a la titularidad sobre las fincas o parcelas que presenten dichas situaciones, la totalidad de tales aportaciones les serán solicitadas a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación regularizándose oportunamente sus aportaciones,

una vez resueltas las dudas, litigio o dobles o más inmatriculaciones en los cauces legalmente adecuados.

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

10.2. Forma de pago.

10.2.1. El artículo 50 de los Estatutos de la Junta de Compensación contiene la normativa y procedimiento aplicables al pago de las aportaciones en efectivo por los miembros de la Junta de Compensación.

10.2.2. En los supuestos de impago, además de la expropiación forzosa, la Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento de Coslada el cobro de las cantidades adeudadas por vía de apremio.

Base undécima. *Distribución de beneficios y pérdidas*

11.1. Beneficios y pérdidas.

La distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los beneficios y pérdidas resultantes de la actuación urbanística se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación; sin perjuicio de los pactos o acuerdos que se hayan podido formalizar entre los miembros de la Junta de Compensación.

11.2. Balance económico.

11.2.1. 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.

11.2.2. 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.

11.3. Liquidación de la Junta de Compensación.

11.3.1. Llegado el momento de liquidar 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.

11.3.2. 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 Coslada apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

Base duodécima. *Registro de la propiedad*

12.1. Afección de las fincas aportadas.

12.1.1. 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.

12.1.2. El Registrador de la Propiedad, a requerimiento del Ayuntamiento de Coslada o de la Junta de Compensación, practicará la nota al margen de cada finca afectada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del RDLH/97, 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.

12.2. Título inscribible.

12.2.1. La certificación del acuerdo municipal acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título idóneo para la inscripción en el Registro de la Propiedad, según el artículo 6 del RDLH/97, pudiendo también otorgarse escritura pública con tal finalidad.

Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial.

12.2.2. 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.

12.2.3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título suficiente, como resulta del artículo 8 del RDLH/97, para la inmatriculación de fincas aportadas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito, así como para la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas aportadas que han de ser incluidas en la Unidad de ejecución.

12.2.4. Los supuestos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas aportadas, de doble inmatriculación, de titularidad desconocida o controvertida o de titular en ignorado paradero, así como el régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas aportadas, se regulan en los artículos 9, 10 y 11 del RDLH/97.

12.2.5. Los derechos o cargas compatibles con la ordenación urbanística o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuese posible por la situación, características o usos de la parcela resultante, quedan sujetos a las normas específicas del artículo 12 del RDLH/97; debiendo el Registrador de la Propiedad hacerlo constar así en el asiento respectivo.

En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.

12.3. Inscripción de las parcelas resultantes.

12.3.1. 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 Coslada o de la Junta de Compensación.

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

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

12.4. Afección a la obligación de urbanizar.

12.4.1. 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 y de la legislación urbanística.

De dicha obligación responderán todos los titulares del dominio u otros derechos reales, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 78 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección.

12.4.2. La afección se hará constar con observancia de las reglas contenidas en las normas 1 a 4 del citado artículo 19 del RDLH/97.

La afección de las parcelas resultantes caducará, procediéndose a su cancelación, según dispone 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.

12.4.3. 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 Coslada expresiva de haber sido recibidas las obras de urbanización y certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de las obligaciones económicas su favor.

12.5. Titulares no adheridos a la Junta de Compensación.

12.5.1. En el supuesto de titulares de bienes y derechos localizados en la Unidad de ejecución no adheridos a la Junta de Compensación, si el expediente expropiatorio se tramitara por el procedimiento de tasación conjunta, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, podrán aplicarse las normas contenidas en los artículos 22 a 28 del RDLH/97 sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta.

12.5.2. 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 expropiada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación en concepto de beneficiaria de la expropiación, sin perjuicio de las acciones atribuidas al propietario por la legislación urbanística en orden a la determinación del justiprecio.

12.6. Inscripción de las cesiones obligatorias.

12.6.1. 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.

12.6.2. 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.

12.6.3. En cuanto a las cesiones que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos se observarán los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles.

En Coslada, a 10 de enero de 2024.—El alcalde-presidente, Ángel Viveros Gutiérrez.

(02/462/24)

