

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

45**EL MOLAR**

URBANISMO

En virtud de acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de El Molar, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2023, se han aprobado los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector Residencial SAU-19 “El Molar”, presentados por la Sociedad de Gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria Sociedad Anónima, en orden a la constitución de la Junta de Compensación del SAU-19 “El Molar”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se somete el expediente a información pública, por plazo de quince días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Durante el mencionado plazo el expediente podrá ser examinado por cualquier interesado, en las dependencias municipales, a los efectos de poder formular las alegaciones que se estimen pertinentes.

Se expone a continuación su contenido íntegro:

BASES DE ACTUACIÓN

Base primera. *Disposiciones generales*

1.1. Régimen legal y reglamentario aplicable:

1.1.1. La actividad de la Junta de Compensación SAU-19 “El Molar” (Madrid) se regirá por lo establecido en los Estatutos de la misma, en las presentes Bases de Actuación; y en lo no previsto por ellos, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

A) Normativa urbanística autonómica:

— Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

B) Normativa estatal:

— Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

— Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

— Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

— Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97).

C) Normativa legal y reglamentaria de aplicación.

1.1.2. En todo caso deberán observarse las prescripciones de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de El Molar aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de Madrid en fecha 1 de agosto de 2002 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 12 de agosto de 2002; así como el Plan Parcial para el desarrollo del Sector SAU-19, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la de Madrid el 25 de febrero de 2010 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 9 de marzo de 2010.

1.2. Planeamiento Urbanístico y Gestión:

1.2.1. Las Normas Subsidiarias de El Molar clasifican los suelos comprendidos en el ámbito denominado “SAU-19” como suelo apto para urbanizar con determinaciones de desarrollo y uso global residencial.

1.2.2. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprende, según el artículo 21 de la LSCM, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado en el artículo 18 del citado texto legal.

1.2.3. 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, y requiere, como presupuestos legales previos, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material.

1.2.4. De las Previsiones de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de El Molar resulta de la definición del Sector SAU-19, con una superficie del Sector de 101.100 m², sin incluir los Sistemas Generales adscritos; si bien, la superficie definitiva será la resultante de la delimitación incorporada al Plan del Sector, constituyendo el ámbito de ejecución de las obras de urbanización.

1.2.5. La Unidad de ejecución para la gestión del planeamiento se integrará por el Sector antes citado y los Sistemas Generales adscritos referidos, que será el ámbito de actuación de la Junta de Compensación.

1.3. Ejecución del planeamiento:

1.3.1. La ejecución del planeamiento urbanístico comprenderá, de conformidad a lo previsto por el artículo 71 de la LSCM, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan Parcial del Sector y, en especial, las de urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del mismo.

1.3.2. Cumplidos los presupuestos legales de ejecución habrá de procederse a:

- a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados.
- b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, por las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructura, equipamientos y servicios.
- c) La cesión de terrenos o equivalente económico de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del municipio en las plusvalías urbanísticas. Dichas cesiones al Ayuntamiento deberán realizarse con su urbanización completa, de conformidad con el proyecto de urbanización aprobado definitivamente, libres de carga y gravámenes, para su afectación a los usos previstos de acuerdo con el planeamiento”.
- d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas edificables incluidas en el ámbito del Plan Parcial alcancen la condición de solar.
- e) La conservación de las obras de urbanización.

1.3.3. Corresponderá al Ayuntamiento de El Molar la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento, fin de asegurar (dando cumplimiento a la previsión del artículo 72 de la LSCM) que se produzca de conformidad con la ordenación territorial-urbanística y los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

1.4. Iniciativa privada:

1.4.1. Los sujetos privados, 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.

1.4.2. Según lo estipulado en la “Ficha del Sector de Suelo Apto para Urbanizar” para el SAU-19, contenida en la “Revisión y Adaptación de las NN.SS. de El Molar”, la iniciativa del planeamiento será privada.

1.4.3. 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 corresponde, en el régimen privado de gestión, a los sujetos privados.

1.4.4. Asimismo, la iniciativa se presenta con el objetivo de iniciar el desarrollo urbanístico del ámbito de referencia conforme al procedimiento previsto en el artículo 104 y siguiendo el contenido del artículo 106.1, ambos preceptos, de la LSCM.

1.5. Sistema de compensación:

1.5.1. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas que deba llevarse a cabo por el sistema de compensación comporta, según el artículo 101 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, el ejercicio de la iniciativa en suelo urbanizable sectorizado por propietarios que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total de la Unidad de ejecución en los términos previstos por el artículo 104 del texto legal citado.

1.5.2. La aplicación del sistema de compensación determina, según el artículo 105 de la LSCM, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de ejecución a los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal practicada en la forma prevista por el artículo 5 del RDLH/97.

1.5.3. La ejecución directa de los propietarios exige la formalización de la iniciativa mediante la presentación en el Ayuntamiento de El Molar los documentos enunciados en el artículo 106 de la LSCM. De los cuales, la presente iniciativa comprende los siguientes:

- a) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie de la Unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en la misma y que deban quedar vinculados al sistema, con expresión de sus titulares y domicilios, de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.
- b) Proyecto de Urbanización del Sector.
- c) Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de ejecución.
- d) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión de ella.

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

- A) Dentro del mes siguiente a la presentación de la iniciativa, el Alcalde someterá al Pleno del Ayuntamiento de El Molar la adopción de uno de los dos acuerdos siguientes:
 - a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada.
 - b) Estimación de la iniciativa.
- B) Inmediatamente después, el órgano municipal competente procederá a:
 - a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada.
 - b) Estimación de la iniciativa.

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

- A) Que el propietario único de la actividad de ejecución quede bajo la dirección, supervisión, intervención y control del Ayuntamiento de El Molar.
- B) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución, a favor del municipio de El Molar, por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización del Sector con carácter previo al comienzo de éstas.
- C) La Junta de Compensación ejercerá la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumirá frente al Ayuntamiento de El Molar la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del Sector.

1.6. Estatutos y Bases de Actuación:

1.6.1. El número 1.d) del artículo 106 de Id LSCM alude a la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

1.6.2. Los Estatutos se contienen en el presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación como documento específico.

1.6.3. Las Bases de Actuación desarrollan su contenido en este documento en los siguientes apartados:

- A) Disposiciones Generales.
- B) Constitución de la Junta de Compensación.
- C) Valoración de bienes y derechos.
- D) Valoración de aportaciones de empresas promotoras.
- E) Valoración de las parcelas resultantes.
- F) Cuotas de participación.
- G) Adjudicación de las parcelas resultantes.
- H) Proyecto de Reparcelación.
- I) Obras de urbanización.
- J) Incumplimiento de obligaciones.

- K) Aportaciones de los miembros.
- L) Distribución de beneficios y pérdidas.
- M) Compensaciones en metálico.
- N) Registro de la Propiedad.

1.6.4. El procedimiento de aprobación de las Bases de Actuación se integra con la de los Estatutos en el régimen establecido por el artículo 107 de la LSCM ya expuesto anteriormente en el apartado 1.5.

Base segunda. *Constitución de la Junta de Compensación*

1.7. Acto de constitución:

1.7.1. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Ayuntamiento de El Molar a los miembros fundadores y adheridos y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de ésta.

1.7.2. Transcurridos los plazos de alegaciones, que en su caso puedan producirse, la Administración actuante aprobará definitivamente los Estatutos y las Bases de Actuación con las modificaciones que pudieran darse y designará su representante en el órgano rector de la Junta.

1.7.3. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID expresando las modificaciones introducidas si las hubiere en las Bases de Actuación. Asimismo, se notificará individualmente con ese mismo contenido a los propietarios de la Junta de Compensación.

2.2. Convocatoria:

2.2.1. La Junta de Compensación designará Notario autorizante, así como lugar y fecha para el otorgamiento de la escritura pública de constitución; y lo notificará a las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de ejecución y al Ayuntamiento de El Molar con una antelación de ocho (8) días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

2.2.2. De no concurrir los miembros fundadores a la formalización de escritura pública de constitución de la Junta de Compensación podrán otorgar escrituras públicas a la misma dentro del plazo de un mes siguiente a dicha formalización.

2.3. Escritura de constitución:

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

- a) Relación de los propietarios de terrenos afectados que sean fundadores.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares los propietarios del apartado A) anterior, con indicación del porcentaje sobre la superficie total del Sector.
- c) Personas designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- d) Acuerdo de constitución.

2.3.2. A dicha escritura se incorporarán copias de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobado por el Ayuntamiento de El Molar, autenticadas por funcionario competente de este.

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

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

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

Base tercera. *Valoración de bienes y derechos*

3.1. Criterios:

3.1.1. La valoración de los bienes y derechos comprendidos en la Sector SAU-19 se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM; en lo no previsto por el anterior precepto, será de aplicación el contenido del artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y por lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y en la legislación expropiatoria de aplicación.

3.1.2. Los criterios establecidos por 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.

3.2. Bienes:

3.2.1. La valoración de los bienes y derechos afectados se realizará, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia en el epígrafe 3.1.2 anterior, aplicando lo dispuesto por el número 1 del artículo 23 de la LSCM, que establece la proporcionalidad del derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución a la superficie de terreno aportado por los mismos.

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

3.2.3. 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 localización 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:
 - a) Catastros anteriores.
 - b) Instituto Geográfico y Catastral.
 - c) Avance Catastral
 - d) Kilométrico.
- B) Para la fijación de la medición de las fincas, una vez localizadas y replanteadas en coordenadas UTM las fincas aportadas en base a los datos obtenidos de acuerdo con el apartado A), la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición de las mismas mediante programa de diseño de dibujo asistido por ordenador.

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

3.2.4. A cada una de las fincas aportadas por los miembros fundadores o adheridos 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 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.

3.2.5. Para fijar las cuotas de participación individualizada de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones en este 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 al criterio señalado en el epígrafe 3.2.2 anterior.
- 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, aludidas en el apartado A), 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.

3.2.6. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente al municipio de El Molar, 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 El Molar (Madrid) tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

3.3. Derechos reales y personales:

3.3.1. Los derechos reales y personales 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 lo dispuesto en el artículo 34 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y por lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y en la legislación expropiatoria de aplicación relativa 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.

3.3.2. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios han de fijarse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 34 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y por lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y en la legislación expropiatoria de aplicación, 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 ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, y se satisfarán a los titulares interesados con cargo al citado Proyecto en concepto de gasto de urbanización.

3.4. Edificaciones y otros elementos:

3.4.1. Las edificaciones que existieren sobre las fincas aportadas, y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, han de valorarse con independencia del suelo, de acuerdo con la normativa catastral, en función del valor de reposición de las mismas, afectado por sendos coeficientes de antigüedad y estado de conservación, con arreglo a lo preceptuado en el artículo 34 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y por lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y en la legislación expropiatoria de aplicación.

3.4.2. En cuanto a las obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico se han de valorar igualmente con independencia del suelo, conforme a los criterios del artículo 34 y concordantes del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y por lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y en la legislación expropiatoria de aplicación.

3.4.3. El valor de las edificaciones y los demás elementos enunciados se satisfarán a los propietarios con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

Base cuarta. *Valoración de aportaciones de empresas promotoras*

4.1. Incorporación de empresas promotoras:

4.1.1. En el proceso urbanizador pueden incorporarse a la Junta de Compensación empresas promotoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los recursos económicos precisos.

4.1.2. La incorporación de la empresa o empresas promotoras que, en su caso, lo soliciten habrá de formalizarse con arreglo a lo dispuesto en los artículos 9, 13 y concordantes de los Estatutos de la Junta de Compensación; y su incorporación habrá de acordarse por la Asamblea General, determinándose la valoración de sus aportaciones, la cuota de participación de la empresa o empresas y la corrección de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación.

4.1.3. 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 promotoras en la parte que les corresponda.

4.2. Valoración de la aportación:

4.2.1. La cuota de participación de la empresa o empresas promotoras se fijará por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación en función de la Aportación económica de aquellas; y dicha cuota determinará el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

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

4.2.2. El Proyecto de Reparcelación materializará a favor de la empresa o empresas promotoras el aprovechamiento urbanístico del que resulten adjudicatarias en función de su cuota de participación.

Base quinta. *Valoración de las parcelas resultantes*

5.1. Criterios:

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

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

5.2. Coeficientes de ponderación:

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

- A) Edificabilidad.
- B) Uso.
- C) Situación.
- D) Características, clase, calidad y destino de las edificaciones.
- E) Grado de urbanización, cuando represente un dato diferencial de beneficio o carga para determinados adjudicatarios.

5.2.2. La valoración se basará en la superficie edificable corregida por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado; y se expresará en Unidades de Aprovechamiento, las cuales habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en su caso.

5.2.3. No podrán utilizarse ponderaciones o criterios que contradigan lo establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la determinación del aprovechamiento tipo; ello sin perjuicio de las previsiones que contenga el Plan Parcial del Sector, aprobado definitivamente por el Órgano competente del Ayuntamiento de El Molar.

Base sexta. *Cuotas de participación*

6.1. Criterios:

6.1.1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales al valor de la superficie de las respectivas fincas aportadas a la actuación, ponderadas con arreglo a lo estipulado en el epígrafe 3.2.2 de la base tercera.

6.1.2. En el supuesto de incorporación de una o más empresas promotoras se tendrá en cuenta, para determinar la cuota de participación, lo dispuesto en el epígrafe número 4.2.1 de la base cuarta.

6.2. Determinación:

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

6.2.2. Si, a consecuencia de la incorporación de una o más empresas promotoras o por las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación hubieren de modi-

ficarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

6.2.3. 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 séptima. *Adjudicación de las parcelas resultantes*

7.1. A los miembros de la Junta de Compensación:

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

7.1.2. 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.

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

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

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

7.1.4. 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.

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

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

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

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

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

- A) La superficie precisa para servir de soporte a la edificabilidad asignada o que cubra el valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla 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.

7.2. A la Administración:

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

7.2.2. De conformidad a lo dispuesto por los artículos 36 y concordantes de la LSCM, el Proyecto de Reparcelación deberá materializar las cesiones de terrenos para las redes públicas.

7.2.3. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones e instalaciones para las redes públicas tendrán carácter dotacional según el número 6 del artículo 91 de la LSCM; por lo que no serán tenidas en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

Base octava. *Proyecto de reparcelación*

8.1. Equidistribución:

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

8.1.2. 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.

8.2. Ámbito, aprovechamiento y criterios:

8.2.1. El ámbito objeto de la Reparcelación se corresponde con la Unidad de ejecución, comprendiendo el Sector SUS-19 y los Sistemas Generales Exteriores adscritos.

8.2.2. El aprovechamiento a equidistribuir es el señalado por la ficha del Plan Parcial de Desarrollo del Sector SUS-19.

8.2.3. 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.

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

8.3. Procedimiento de aprobación y efectos:

8.3.1. 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, una vez aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación, con el voto favorable de los propietarios que representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie del suelo de la Unidad de ejecución, en el Ayuntamiento de El Molar, acreditando la titularidad y situación de las fincas aportadas mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad.
- B) Información pública por plazo mínimo de veinte días.
- C) Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y de aquéllas 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.

La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto; debiendo abstenerse el Ayuntamiento de El Molar de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido éste.

8.3.2. Las adjudicaciones de los terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen a favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en el Sector SAU-19, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.

 Base novena. *Obras de urbanización*

9.1. Proyecto de urbanización:

9.1.1. Dada la necesaria realización de obras de urbanización para la ejecución del planeamiento en el Sector, ha de procederse a la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización, al que el artículo 80 de la LSCM define como ins-

trumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de:

- A) La ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento urbanístico.
- B) Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante prevista en el planeamiento.

9.1.2. El Proyecto de Urbanización del Sector 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 él establezca aquél y las normas reguladoras de las obras y los servicios municipales de urbanización previstas en el artículo 97 del mismo texto legal:

- A) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- B) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al Sector.
- C) Obras para el suministro de agua, de distribución domiciliario de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- D) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- E) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesaria para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- F) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores al Sector que sean precisas.
- G) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- H) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

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

9.1.4. Con independencia de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización se ejecutarán las complementarias que, previa autorización del Ayuntamiento de Pinto, sean precisas para la actuación.

9.2. Ocupación de suelo:

9.2.1. 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 a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en los términos establecidos por el apartado d) del número 3 del artículo 108 de la LSCM.

9.2.2. A tales efectos se distinguen dos supuestos:

- A) De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos de la Junta de Compensación, desde el momento en que se requiera su disponibilidad material dentro del proceso de urbanización.
- B) De los propietarios no adheridos al sistema de compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

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

9.3. Contratación:

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

9.3.2. 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 Sector aprobado y su obligación de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento de Pinto.
- 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 Pinto.
- D) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

9.4. Financiación:

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

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

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

9.5. Responsabilidad:

9.5.1. 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 Pinto la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del Sector 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 éstas hubieran de terminarse y entregarse.

9.5.2. El Ayuntamiento de El Molar 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 ésta repercutir sobre la empresa o empresas promotoras o el contratista los gastos producidos.

9.6. Afección de las parcelas resultantes:

9.6.1. Las parcelas resultantes quedarán gravadas, con carácter real y en concepto de afección, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquéllas 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.

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

9.6.3. De conformidad a lo establecido en el artículo 20.2.b) del RDLH/97, la afección podrá ser cancelada a instancias de parte interesada, antes de su fecha de caducidad, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística.

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

9.7. Urbanización y edificación simultáneas:

9.7.1. La Junta de Compensación presentará con carácter previo al inicio de las obras de urbanización garantía en cualquiera de las formas admitidas en derecho aval por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras en garantía de la correcta ejecución de las mismas.

9.7.2. El número 3 del artículo 20 de la LSCM, al que remite al artículo 23 del mismo texto legal, dispone que antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra a) del número 1 del citado artículo 20.

9.7.3. Sin embargo, puntualiza el número 3 del artículo 20 citado, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

9.8. Recepción:

9.8.1. La recepción de las obras de urbanización se realizará con arreglo a lo dispuesto en el número 1 del artículo 135 de la LSCM.

9.8.2. 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.

9.9. Conservación:

La Junta de Compensación deberá conservar las obras de urbanización hasta que sean recibidas por el Ayuntamiento. Una vez formalizada el acta administrativa correspondiente, las obras de urbanización serán de conservación y mantenimiento municipal, con arreglo a lo dispuesto por el número 1 del artículo 136 de la LSCM.

Base décima. *Incumplimiento de obligaciones*

10.1. De los miembros de la Junta de Compensación:

10.1.1. 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.
- B) Cuantos resulten de la legislación urbanística.

10.1.2. El Ayuntamiento de El Molar 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.

10.2. De la Junta de Compensación:

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

10.2.2. 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 El Molar podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y su sustitución con arreglo a lo dispuesto por el artículo 103 de la LSCM.

Base undécima. *Aportaciones de los miembros*

11.1. Naturaleza de las aportaciones:

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

11.1.2. La Asamblea General determinara la naturaleza específica de tales aportaciones.

11.2. Forma de pago:

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

11.2.2. En los supuestos de no realizarse el pago, la Junta de Compensación podrá recaudar de sus miembros, por delegación del municipio, las cuotas de urbanización por vía de apremio; pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento de El Molar.

Base duodécima. *Distribución de beneficios y pérdidas*

12.1. Balance económico:

12.1.1. En la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, 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.

12.1.2. 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.

12.2. Liquidación de la Junta de Compensación:

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

12.2.2. 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 Pinto apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

Base decimotercera. *Compensaciones en metálico*

13.1. Supuestos:

13.1.1. 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.

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

13.2. Cuantía:

13.2.1. La cuantía de las Compensaciones en metálico sustitutivas que procedan por diferencias de adjudicación se fijará atendiendo el valor de la unidad de aprovechamiento, sin incluir los costes de urbanización.

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

13.2.3. La liquidación de los saldos resultantes por diferencias de adjudicación se llevará a cabo en el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

Base decimocuarta. *Registro de la propiedad*

14.1. Afección de las fincas aportadas:

14.1.1. Están sujetos al procedimiento de equidistribución las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico comprendidos en la Unidad de ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del RDLH/97.

14.1.2. El Registrador de la Propiedad, a requerimiento del Ayuntamiento de El Molar o de la Junta de Compensación, practicará la nota al margen de la finca afectada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 siguiente 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.

14.2. Título inscribible:

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

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

14.2.2. 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:

- A) Referencia a la Unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector con la delimitación de la Unidad de ejecución, con especificación de la fecha de aprobación del Proyecto de Reparcelación y de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- B) Descripción de la finca y unidades de aprovechamiento incluidas en la Unidad de ejecución, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.
- C) Especificación respecto de la finca aportada de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no coincidan con los del Proyecto de Reparcelación.
- D) Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al Proyecto de Reparcelación y las parcelas resultantes, conforme al mismo, a los titulares de los primeros.
- E) En el caso de que en el Proyecto de Reparcelación se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas aportadas, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la Unidad de ejecución.
- F) Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas aportadas que han de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes o de cancelación.
- G) Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las parcelas resultantes en que se ubican; expresando, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.
- H) Descripción de las parcelas resultantes conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria bien por sustitución de las fincas aportadas, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente.
- I) Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las parcelas resultantes en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación.
- J) Adjudicación de las parcelas resultantes a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.
- K) Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos aportados, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.
- L) Plano de las parcelas resultantes; y, dada la inclusión en la Unidad de ejecución de fincas aportadas situadas fuera del Sector, se aportarán planos aparte de las mismas.
- M) Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

14.2.3. 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.

14.2.4. 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 por los artículos 9, 10 y 11 del RDLH/97:

- A) Cuando los títulos públicos intermedios, en el proceso de reanudación del tracto sucesivo regulado por el artículo 9 del RDLH/97, estuviesen tan sólo pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta:
 - a) Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento; y, si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos.
 - b) Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca aportada se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título; y de la misma forma se procederá si

- el titular hubiera comparecido en el expediente y no se opusiera al conferido del Proyecto de Reparcelación.
- c) Si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se haya dado por enterado personalmente y no hubiese formulado oposición.
 - d) La realización de los trámites antes enunciados deberá llevarse a efecto por el Ayuntamiento de El Molar, y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; y si no se cumplen tales requisitos, la Administración actuante adjudicará las parcelas resultantes al titular registral de la finca aportada, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta.
- B) En los supuestos de doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre la finca aportada, o titular en ignorado paradero, el artículo 10 del RDLH/97 fija las siguientes reglas:
- a) Si la finca constare doblemente inmatriculada por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a iniciarse el procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del Proyecto de Reparcelación, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción; lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las parcelas resultantes y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil.
 Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.
 En la inscripción de las parcelas resultantes se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas aportadas que hubiesen sido objeto de doble inmatriculación.
 - b) Cuando alguna o algunas de las fincas aportadas fueren de titular desconocido se entenderá que, al no haberse llevado a cabo la incorporación efectiva de los mismos a la Junta de Compensación, aquéllas serán objeto de expropiación en beneficio de la misma, representando a sus titulares el Ministerio Fiscal.
 - c) Si el titular de alguna o algunas de las fincas aportadas se encontrare en ignorado paradero será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) anterior.
 - d) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad; en cuyo caso, la inscripción de la parcela resultante se practicará a favor del titular registral de la finca aportada, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.
 - e) De conformidad a lo dispuesto por el artículo 103.4 del RGU/78, aquellas fincas aportadas que, no pudiendo constatarse que estén doblemente inmatriculadas ni constare anotación preventiva de demanda, su titularidad resultare dudosa de acuerdo con los datos obrantes en el Proyecto de Reparcelación y en la documentación contenida en el expediente administrativo correspondiente a la Unidad de ejecución, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios.
 Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigios según proceda; y la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente; pudiendo hacerse efectivos por la vía de apremio, en caso de impago, los gastos que sean imputables a las titularidades referidas.
- C) Cuando sobre las fincas aportadas constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente del Proyecto de Reparcelación a sus respectivos titulares, se aplicarán, entre otras, las siguientes reglas:
- a) Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas aportadas, que el Proyecto de Reparcelación declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en el citado Proyecto de Reparcelación se propusiera expresamente, con especificación de la indemnización que, en su

caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.

- b) Si dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles, se considerarán compatibles y se trasladarán de oficio, por subrogación real, a las parcelas resultantes que se adjudiquen a los titulares de las fincas aportadas.
- c) Cuando al mismo titular de dos o más fincas aportadas le correspondiera la adjudicación de una única parcela resultante, el Proyecto de Reparcelación deberá determinar respecto de ésta las cuotas porcentuales correlativas.
- d) Cuando en el Proyecto de Reparcelación se acredite la existencia de acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas aportadas en orden a la subsistencia, distribución, concreción en determinadas parcelas resultantes o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado; pudiendo formalizarse dicho acuerdo mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

14.2.5. 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.

14.3. Inscripción de las parcelas resultantes:

14.3.1. 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 aquél.

La certificación podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, a requerimiento del Ayuntamiento de Pinto o de la Junta de Compensación.

14.3.2. 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 éstas fuese aplicable.

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

- A) La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas aportadas con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.
- B) Si se hubieran agrupado en el Proyecto de Reparcelación las fincas aportadas, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la Junta de Compensación; y en la nota de referencia se hará constar el carácter instrumental.
- C) Si no se agruparan las fincas aportadas, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las parcelas resultantes que el Proyecto de Reparcelación adjudique por subrogación real a su titular, y, en su caso, la parcela resultante a que hubiere sido trasladado cada carga o derecho compatible con la ordenación.
- D) Las parcelas resultantes se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que les correspondan.

14.4. Afección a la obligación de urbanizar:

14.4.1. 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 73 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.

14.4.2. Dicha afección se hará constar con observancia de las reglas contenidas en los números 1 a 4 del citado precepto:

- A) En la inscripción de cada parcela resultante se hará constar:
 - a) Que la parcela queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación.
 - b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional del Proyecto de Reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás ponderados en el Proyecto de Reparcelación; ello sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.
- B) En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Junta de Compensación optase por su cobro por la vía de apremio tramitada por el Ayuntamiento de Pinto, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección.
- C) No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del Proyecto de Reparcelación resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada, o que la obligación de urbanización se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.
- D) En el Proyecto de Reparcelación podrá establecerse, con los requisitos que, en cada caso, exija el Ayuntamiento de Pinto, que la afección no surta efecto respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

14.5. Caducidad y cancelación de la afección:

14.5.1. La afección de las parcelas resultantes aludida en el epígrafe 14.4 anterior caducará, procediéndose a su cancelación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 20 del RDLH/97.

14.5.2. 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.

14.5.3. 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 Pinto expresiva de haber sido recibidas las obras de urbanización y certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de las obligaciones económicas a favor de la misma.

14.6. Titulares no adheridos a la Junta de Compensación:

14.6.1. En el supuesto de los propietarios de terrenos localizados en el Sector SAU-19 no adheridos a la Junta de Compensación, si el expediente expropiatorio que ha de seguirse, conforme a lo establecido por el artículo 21 del RDLH/97, fuere declarado de urgencia conforme a dispuesto en la legislación urbanística, podrán aplicarse las normas contenidas en los artículos 22 a 28 del citado texto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta.

14.6.2. 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 aportada ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación en concepto de beneficiario e la expropiación, sin perjuicio de las acciones atribuidas al propietario por la legislación urbanística en orden a la determinación del justiprecio.

14.7. Inscripción de las cesiones obligatorias:

14.7.1. 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.

14.7.2. 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.

14.7.3. 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.

ESTATUTOS

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y composición.*—1. Con la denominación de Junta de Compensación SAU-19 "El Molar" (Madrid), se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa, para la ejecución del planeamiento urbanístico del Sector SAU-19 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de "El Molar" (Madrid).

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

3. La Junta de Compensación estará compuesta por las personas físicas o jurídicas propietarias de suelo en la Unidad de ejecución constituida por el Sector SAU-19.

Art. 2. *Régimen jurídico.*—1. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos, con observancia de las prescripciones contenidas en las Bases de Actuación de la misma.

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

Art. 3. *Domicilio social.*—1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Madrid, calle Montesa, número 35, escalera izquierda, cuarto izquierda (28006 Madrid).

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, debiendo notificar al Ayuntamiento de El Molar para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 4. *Objeto.*—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación ejercer la actividad de ejecución del planeamiento asumiendo frente al municipio de El Molar la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del Sector y la equidistribución de derechos en el ámbito de la Unidad de ejecución.

2. Los fines de la Junta de Compensación se llevarán a cabo a través de las siguientes actuaciones:

- a) Realizar las operaciones jurídicas a materializar en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución.
 - b) Ejecutar las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización del Sector una vez sea aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento, así como las demás obras complementarias que se aprueben por la Asamblea General.
3. Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación deberá:
- a) Solicitar del Ayuntamiento:
 - i. La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, instando su inscripción en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
 - ii. La aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-19.
 - iii. La aprobación del Proyecto de Urbanización del Sector SAU-19.
 - b) Ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización del Sector que apruebe el órgano competente del Ayuntamiento, así como las demás obras complementarias que se acuerde por la Asamblea General, y solicitar su recepción por el Ayuntamiento de El Molar.

- c) Ceder al municipio el 10 por 100 del coeficiente de edificabilidad del ámbito, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.2.c) de la LSCM.
- d) Interesar del Registro de la Propiedad:
 - i. La constancia, por Nota Marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos comprendidos en la Unidad de ejecución, una vez aprobados definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la junta de Compensación; interesando la prórroga de dicha nota cuando ello sea necesario de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron 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 (RDLH/97).
 - ii. La inscripción de la reparcelación, una vez aprobada por el órgano competente del Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación.
- 4. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
 - a) Adquirir, poseer, gravar, enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio.
 - b) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas; pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de todas las obras de urbanización, incluidas las complementarias que se ejecuten:
 - i. De los propietarios miembros de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las Bases de Actuación.
 - c) Solicitar del Ayuntamiento de El Molar la instrumentación de la vía de apremio o la expropiación forzosa para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación; y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional civil con el mismo fin.
 - d) Formalizar operaciones de crédito para tender los costos de la actuación, con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas aportadas para la realización de las obras de urbanización.
 - 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 grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
 - 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. *Ámbito*.—El Ámbito de la Junta de Compensación lo constituye la Unidad de ejecución integrada por el Sector SAU-19 “El Molar”, conforme establece el Plan Parcial de Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Molar, aprobado definitivamente el 25 de febrero de 2010 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en fecha 9 de abril de 2010.

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

TÍTULO II

Control administrativo

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

Art. 8. *Facultades*.—1. Corresponde al Ayuntamiento de El Molar:

- a) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación; de conformidad al artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto (RGU/78), sometiendo el acuerdo de aprobación inicial a un período de información

- pública por plazo de veinte días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; designando el representante municipal en la misma.
- b) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
 - c) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector.
 - d) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - e) Formalizar la recepción de las obras de urbanización que se ejecuten en el Sector.
 - f) Instrumentar la vía de apremio administrativo a solicitud de la Junta de Compensación, en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones económicas de los miembros de aquella.
 - g) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
 - h) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
 - i) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
 - j) Cuantas facultades le esté atribuidas por los Estatutos o las Bases de Actuación o resulten de la normativa legal de aplicación.

TÍTULO III

La Junta de Compensación

Art. 9. *Composición de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos de la Unidad de ejecución mencionado anteriormente en el artículo 5.º de los presentes Estatutos que presentan la iniciativa a que se refiere el artículo 109 de la LSCM, así como las Administraciones Públicas titulares de bienes.

2. Asimismo, podrán formar parte de la junta de Compensación la empresa o empresas promotoras que deseen participar en la ejecución y sean admitidas por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 10. *Miembros fundadores.*—1. Serán miembros fundadores los propietarios que hubieren presentado en el Ayuntamiento de El Molar la iniciativa para la aplicación del sistema.

2. Sin perjuicio del anterior apartado, podrán adherirse otros propietarios o promotoras, en su caso, conforme al artículo 108.3 de la LSCM.

TÍTULO IV

Constitución de la Junta de Compensación

Art. 11. *Acta de constitución.*—1. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique el Ayuntamiento de El Molar a los miembros fundadores, y en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de ésta.

2. A tal efecto, el Promotor designará y notificará a los miembros fundadores y al Ayuntamiento de El Molar, con una antelación de, al menos, diez días hábiles, Notario autorizante y fecha para el otorgamiento de la escritura pública aludida.

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

- a) Relación de los miembros fundadores con indicación de sus respectivos domicilios.
- b) Relación de las fincas de las que sean titulares los miembros con expresión del número de orden contenido en el plano a que se hace referencia e indicación de la superficie de la Unidad de ejecución y del porcentaje global representado por dichos miembros.
- c) Personas que hayan de constituir el Consejo Rector.
- d) Acuerdo de constitución.

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

Art. 12. *Aprobación e inscripción.*—1. Copia autorizada de la escritura pública de constitución y del plano incorporado a la misma que se presentarán en el Ayuntamiento de El Molar; adoptándose por el órgano competente del mismo acuerdo aprobatorio, si procede, de la constitución de la Junta de Compensación.

2. Aprobada dicha constitución, el Ayuntamiento de El Molar, elevará certificación del acuerdo, en unión de copia autorizada de la escritura pública de constitución 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. 13. *Enumeración.*—1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- 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 Gerente.
 - d) El Secretario.

Capítulo 1

La Asamblea General

SECCIÓN 1

Naturaleza y facultades

Art. 14. *Naturaleza.*—1. La Asamblea General es el órgano de gobierno y administración, superior de la Junta de Compensación y estará compuesto por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados aquéllos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

2. Formará también parte de la Asamblea General el representante del Ayuntamiento de El Molar, con voz pero sin voto.

3. En su caso, podrán ser miembros de la Asamblea General, con plenos derechos, las AA.PP. en caso de que se justifique la existencia de derechos de propiedad de fincas catalogadas como bienes patrimoniales adquiridos por título oneroso.

Art. 15. *Facultades.*—1. Corresponde a la Asamblea General las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación.

2. Son facultades de la Asamblea General las siguientes:
- a) Designar los componentes del Consejo Rector en la forma prevista por el artículo 25.º de estos estatutos y, en su caso, nombramiento de censor o censores de cuentas para verificación de las cuentas anuales de la Junta de Compensación.
 - b) 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 aquéllos, 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.
 - c) Nombrar y cesar, en su caso, al Gerente de la Junta de Compensación con indicación de las condiciones del cargo.
 - d) Nombrar y separar al Secretario de la Junta de Compensación y demás personal administrativo al servicio de la misma, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
 - e) 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 27.º.2, confir-

- mar las designaciones hechas por el Consejo Rector o nombrar los sustitutos hasta la renovación estatutaria aludida.
- f) Aprobar los Presupuestos Ordinarios anual de ingresos y gastos y Extraordinarios y aplicarlos en la medida correspondiente.
 - g) 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.
 - h) Solicitar del Ayuntamiento de El Molar la recepción de las obras de urbanización del Sector.
 - i) Acordar la constitución de las garantías económicas que se exijan por el Ayuntamiento de El Molar para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
 - j) Aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución y el Proyecto de Urbanización del Sector por mayoría de los miembros que representen los dos tercios de las cuotas de participación, conforme a lo estipulado en el artículo 174 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
 - k) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes propiedad de la Junta de Compensación, sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector.
 - l) Contratar directamente la ejecución de obras de demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como de obras de urbanización previas o complementarias.
 - m) Acordar la formalización de créditos para atender a los costos de la actuación, con garantía hipotecaria de las parcelas propiedad de los miembros de la Junta de Compensación en el ámbito del Sector. 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 por la Asamblea General.
 - n) 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.
 - o) El ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación.
 - p) Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación, incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta en estos supuestos a la Asamblea General, y acordar el otorgamiento de poderes a favor de Abogados y Procuradores.
 - q) Aprobar, en su caso, las modificaciones de los Estatutos de la Junta de Compensación.
 - r) Solicitar del Ayuntamiento la tramitación del expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
 - s) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos Estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

SECCIÓN 2

Clases y derecho de asistencia

Art. 16. *Clases de Asamblea General.*—Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

Art. 17. *Asamblea General Ordinaria.*—1. Dentro del primer trimestre 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, del Censor o Censores de Cuentas designados por la Asamblea General. Así como celebración de sesión en el último trimestre para aprobar el Presupuesto ordinario del ejercicio económico siguiente.

2. En las reuniones de la Asamblea General ordinaria no podrán adoptarse acuerdos sobre otros asuntos que figuren en el Orden del Día, a excepción lo estipulado en el artículo 22.4 de los presentes Estatutos.

3. En caso de urgencia, y exclusivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 21, podrá la Asamblea General Ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día.

Art. 18. *Asamblea General Extraordinaria.*—1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea la señalada en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2. En las reuniones de la Asamblea General Extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el Orden del Día, con la excepción del artículo 22.4 de los presentes Estatutos.

Art. 19. *Derecho de asistencia.*—1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas, o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado por éstas, y los representantes de las personas jurídicas, en quienes concurra la cualidad de miembros 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.

SECCIÓN 3

Clases y derecho de asistencia

Art. 20. *Derecho de asistencia.*—1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas previo acuerdo del Consejo Rector o por orden del Presidente de la Junta de Compensación, mediante escrito del Secretario de la misma remitido con cuatro (4) días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, por medios electrónicos que se reputarán válidas siempre que se dirijan a las direcciones de correo electrónicas dadas por los miembros de la propia Junta de Compensación, a que se refiere el artículo 45.1.c) de estos Estatutos, así como acuse de recibo de las notificaciones practicadas. En todo caso, con independencia del medio utilizado, las notificaciones serán válidas siempre que se aporte acreditación con el envío y recepción de las mismas.

2. La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de cualquiera de los miembros de la Junta de Compensación habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a la presentación en el domicilio de la Junta de Compensación de la solicitud; y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta (30) 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, y el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Art. 21. *Constitución.*—1. La Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o representación, el 50 por 100 de cuotas de participación presentes.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quorum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el porcentaje de cuotas de participación presentes, siempre y cuando esté presente el Secretario.

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

SECCIÓN 4

Acuerdos

Art. 22. *Adopción de acuerdos.*—1. El Presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente tratados, pasando a la votación de acuerdos si procediere, actuando como Secretario de la Junta de Compensación.

2. En caso de ausencia del Presidente asumirá tales funciones el Vicepresidente de la Junta de Compensación. Si no estuviera presente se designará por la Asamblea General entre los concurrentes, antes de iniciarse la sesión, a la persona de más edad del Consejo Rector que se halle presente para ejercer accidentalmente tal función.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple.

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.

5. Los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución, siguiendo el criterio establecido en el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, requerirá el voto favorable de la mayoría de los miembros de la Junta de Compensación que representen los dos tercios de las cuotas de participación.

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. 23. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario de la Junta de Compensación, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; en el plazo de 30 días se emiten las firmas del Presidente de la Junta de Compensación y el Secretario, para enviar, posteriormente, a los demás miembros.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de Actas correspondiente, diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por el Presidente de la Junta de Compensación que hubiere desempeñado tal función en la Asamblea General 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 del contenido del Libro de Actas de la Asamblea General.

Capítulo 2

El Consejo Rector

SECCIÓN 1

Naturaleza, composición, facultades y duración

Art. 24. *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. 25. *Composición.*—1. El Consejo Rector estará compuesto por el Presidente, el Vicepresidente, que será a su vez el Vocal de la Junta de Compensación y el Representante que designe el Ayuntamiento de El Molar, asistiendo todos ellos, a las sesiones del Consejo Rector con voz y voto. Asimismo, lo formarán el Secretario y el Gerente de la Junta de Compensación que asistirán a las sesiones del Consejo Rector con voz, pero sin voto.

2. Los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General.

3. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste sólo 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. 26. *Facultades.*—Corresponden al Consejo Rector las facultades que le defina expresamente la Asamblea General.

Art. 27. *Duración.*—1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a la reelección indefinida, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General; y los nombramientos acordados en la escritura de constitución de la Junta de Compensación, cualquiera que 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 promotoras en su caso, tendrá duración indefinida; pudiendo ser sustituidos en cualquier momento por decisión de la empresa o empresas citadas.

SECCIÓN 2

Convocatoria y constitución

Art. 28. *Convocatoria.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente de la Junta de Compensación o a petición de la mayoría de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, a y hora de la sesión, será cursada por el Secretario de la Junta de Compensación con un mínimo de tres (3) días de antelación.

Art. 29. *Constitución.*—1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido con la concurrencia a la reunión de al menos 2 de sus 3 miembros con derecho de voto, ya sean presentes o representados.

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

SECCIÓN 3

Acuerdos y actas

Art. 30. *Adopción de acuerdos.*—1. El Presidente de la Junta de Compensación presidirá el Consejo Rector; actuando como Secretario el de la Junta de Compensación.

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

3. Los acuerdos del Consejo Rector serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes. Asimismo, serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociendo calidad de voto directamente al Presidente en caso de haber empate.

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.

Art. 31. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario de la Junta de Compensación, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de Actas correspondiente, diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por quien hubiere desempeñado la función de Presidente en la correspondiente sesión del Consejo Rector y por el Secretario de la Junta de Compensación. Asimismo, deberá realizarse envío de las anteriores, en el plazo de treinta (30) días.

Capítulo 3

El Presidente

Art. 32. *Nombramiento.*—El Presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General.

Art. 33. *Duración del cargo.*—El cargo de Presidente tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 27 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 34. *Funciones.*—Serán funciones del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones; siendo sustituido en los supuestos de los artículos 22 y 30 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, para el ejercicio de dicha representación.
- d) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector a cuyas sesiones asista, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- e) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- f) Realizar toda clase de actuaciones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Órganos de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, Sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- g) Otorgar poderes notariales a favor de Abogados y Procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- h) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Capítulo 4

El Vicepresidente

Art. 35. *Nombramiento.*—El Vicepresidente del Consejo Rector lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General.

Art. 36. *Duración del cargo.*—El cargo de Vicepresidente tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 27 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 37. *Funciones.*—Serán funciones del Vicepresidente, por este orden, las atribuidas al Presidente de la Junta de Compensación en el artículo 34 de estos Estatutos cuando deba actuar en sustitución de aquél.

Capítulo 5

El Gerente

Art. 38. *Nombramiento.*—1. El Gerente de la Junta de Compensación se designará por acuerdo de la Asamblea General.

2. No se requiere necesariamente que el Gerente sea propietario de terrenos en el Sector SAU-19.

3. Se atenderá a que el cargo esté ocupado por servicio profesional. En caso contrario, se puede establecer que Gerente y Secretario de la Junta recaigan sobre la misma persona física.

Art. 39. *Duración del cargo.*—El cargo de Gerente tendrá duración indefinida, pudiendo ser cesado en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 40. *Funciones.*—Serán funciones del Gerente:

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

Capítulo 6

El Secretario

Art. 41. *Nombramiento.*—1. 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.

2. Siguiendo el criterio del artículo 38.3 de los presentes Estatutos, el Secretario puede ejercer como Gerente de la Junta de Compensación, en su caso.

Art. 42. *Duración del cargo.*—El cargo de Secretaria, tendrá duración Indefinida, pudiendo ser cesado en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

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

- a) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, a fin de levantar actas de estas.
- b) Custodiar las actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, una vez firmadas y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación y solicitar del Ayuntamiento de El Molar la recepción de las obras de urbanización de Sector SAU-19.
- c) Expedir certificaciones del contenido de las Actas, con el visto bueno del Presidente de la Junta de Compensación.
- d) Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.
- e) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean asignadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TÍTULO VI

Derechos y obligaciones de los miembros

Art. 44. *Derechos.*—1. 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 aportadas como de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución, con las limitaciones resultantes de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes.
En los supuestos de doble inmatriculación de fincas podrán los titulares de los bienes afectados formalizar acuerdos sobre afección parcial de aquéllas en función de las respectivas superficies; y, en su defecto, se someterán a la jurisdicción civil ordinaria.
- c) Ser indemnizados del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietarios, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas en la Unidad de ejecución, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- 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, 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 47 de estos Estatutos.
- h) Percibir las compensaciones en metálico procedentes de la titularidad de la parcela en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución.
- i) Impulsar 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 ésta, si lo hubiere.
- 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.

- 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.

2. En los supuestos de doble inmatriculación de fincas será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH/97; y en los casos de fincas dudosas se estará a lo previsto en el artículo 103.4 del RGU/78.

Cuando la titularidad litigiosa o la doble inmatriculación afecte 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 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 del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.
- b) Cuando en la misma situación 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 de una de las fincas de resultado, calculada igualmente en función del valor de la porción litigiosa de la finca de origen. Asimismo, deberá trasladarse a la finca de resultado señalada, o la cuota indivisa, la situación litigiosa, con solicitud expresa al Registrador de la Propiedad de que tanto el resto de la finca, como las demás de resultado queden plenamente independizadas del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.

3. Los titulares en situación de doble inmatriculación, deberán realizar las aportaciones económicas a la Junta de Compensación correspondientes a las fincas afectadas, respecto de las superficies supuestamente duplicadas.

4. La representación de dichas fincas, en cuanto a las superficies conflictivas, en la Junta de Compensación corresponderá a la Administración Actuante.

Art. 45. *Obligaciones.*—1. Serán obligaciones de la Junta de Compensación, además de los deberes enunciados en la legislación urbanística, las siguientes:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente
- b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- c) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones; reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija en tanto no se comunique por el interesado su cambio, con indicación del nuevo, al Presidente de la Junta de Compensación.
- d) Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad localizados en la Unidad de ejecución, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- e) Entregar en el plazo de quince días hábiles, a requerimiento del Secretario de la Junta de Compensación, una relación con las circunstancias de los titulares de los derechos personales y reales que graven, en su caso, los terrenos de su propiedad, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- f) Ceder gratuitamente al municipio de El Molar, por medio del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución, las parcelas libres de cargas y gravámenes destinadas a:
- a. Localizar el 10 por 100 del aprovechamiento resultante del planeamiento urbanístico; pudiendo sustituirse la cesión, previo acuerdo del Órgano competente del Ayuntamiento, por el abono de una compensación económica sustitutoria equivalente al valor de tal aprovechamiento.
- b. Localizar las redes de infraestructuras públicas supramunicipales, generales y locales de cesión obligatoria en la proporción establecida por la LSCM.
- g) Sufragar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización del Sector SAU-19, así como las obras complementarias ejecutadas y atender su conservación hasta su re-

cepción por el Ayuntamiento de El Molar, con arreglo a las prescripciones del número 9.9 de la base novena de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación Sector SAU-19 "El Molar".

- h) Satisfacer las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones, obras e instalaciones y traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- i) Atender el pago de los honorarios de los instrumentos de planeamiento y gestión del Sector y de la Unidad de ejecución.
- j) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la Asamblea General.
- k) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos de su propiedad contenidos en la Unidad de ejecución al cumplimiento de aquélla.
- l) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización del Sector los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquéllas, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización por el órgano competente del Ayuntamiento de El Molar, así como los que sea necesario ocupar temporalmente, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el sistema de compensación; absteniéndose de promover interdictos de retener y recobrar la posesión de dichos terrenos.
- m) Cumplir los acuerdos de la Asamblea General adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas o parcelas de los miembros de la Junta de Compensación.

2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de bienes localizados en la Unidad de ejecución; por lo que la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad de aquéllos trae consigo automáticamente la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, aunque no se haga constar expresamente dicha circunstancia en el título.

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

3. Si en la escritura pública de transmisión inter vivos de la propiedad retuviera el transmitente los derechos y obligaciones consecuentes a la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, seguirá éste 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 habiéndose sometido por el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución al período de información pública previsto en el artículo 88.1.1.º 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 aquél no hubiera hecho constar su derecho registral ante la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de El Molar, 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. *Cuotas de participación.*—1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a la superficie real de las fincas aportadas a la actuación comprendidas en el ámbito de la Unidad de ejecución.

Durante la tramitación administrativa del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, y hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución, tanto la superficie estimada de las fincas aportadas como la cuota correspondiente, tienen carácter meramente estimativo y provisional; siendo dicho Proyecto de Reparcelación el que las establezca definitivamente.

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

Si, a consecuencia de la incorporación de una empresa o empresas promotoras, 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 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.

TÍTULO VII

Régimen económico

Art. 47. *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. *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.
- 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. *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 Sector y de las que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- c) 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.
- d) Honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión, así como costes de los servicios de asesoramiento de la actuación urbanística.
- e) Funcionamiento de los Órganos de gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
- f) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

2. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes.

Art. 50. *Pago de aportaciones*.—1. En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector o la Asamblea General, 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; y, transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recargo del 10 por 100 sobre la cantidad adeudada.

Aplicado dicho recargo la Junta de Compensación podrá realizar un nuevo requerimiento de pago concediendo un nuevo plazo de un (1) mes para su pago. En caso de que este no resulte atendido, la Junta de Compensación podrá acordar la aplicación de un interés de demora equivalente al interés legal más dos puntos sobre el total adeudado.

2. Transcurrido el segundo plazo un (1) mes indicado en el número 1 anterior sin haberse efectuado el pago, la Asamblea General procederá por vía judicial, o bien instando del Ayuntamiento de El Molar, 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 que tendrá eficacia ejecutiva.

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

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

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

Art. 51. *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 aquélla 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. *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 aquélla; a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de El Molar dará traslado a aquél de tales modificaciones.

Art. 53. *Naturaleza jurídico-administrativa.*—Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.

Art. 54. *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 aquéllos que precisen autorización o aprobación ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 54-bis. *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados c), i), p) del artículo 15.2 de los presentes Estatutos podrán ser impugnados dentro del plazo un mes desde la notificación de los mismos, mediante la presentación del recurso en el domicilio de la Junta de Compensación.

2. En el supuesto de no notificarse al interesado, en el plazo de dos meses a partir de la presentación del recurso, acuerdo alguno de la Asamblea General resolviendo aquél, se entenderá desestimado, y quedará expedita la vía ante el Ayuntamiento de El Molar; cuyo curso de alzada habrá de presentarse ante ésta dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de dos meses antes señalado.

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

4. El Ayuntamiento de El Molar 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.

5. La interposición del recurso ante el Ayuntamiento de El Molar no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General, salvo que aquélla lo acordase; pudiendo establecer, en tal caso, de oficio o a instancias de la Junta de Compensación, la garantía económica a prestar por el recurrente.

6. Contra el acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación de aprobación del Proyecto de Reparcelación no cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento, al tratarse de un acto de mero trámite, pudiendo presentarse ante el Ayuntamiento de El Molar escritos de alegaciones frente a dicho acuerdo de la Asamblea General, que tendrán el mismo tratamiento que aquellos que se presenten durante el trámite de información pública previsto en el artículo 88.1 de la LSCM, y que se resolverán en el acuerdo municipal por el que se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

TÍTULO VIII

Disolución y liquidación

Art. 55. *Disolución.*—1. La Junta de Compensación procederá a su disolución una vez se haya materializado lo estipulado en el artículo 4 de los presentes Estatutos.

2. Podrá disolverse también por prescripción legal o por mandato judicial.

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

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

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

6. El Ayuntamiento de El Molar, 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.

7. Todo ello, salvo disposición legal, reglamentaria o instrucción administrativa que prevea procedimiento distinto.

Art. 56. *Liquidación.*—1. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación designará, en la misma sesión, una Comisión Liquidadora, cuyas competencias entraran en vigor una vez obtenida la aprobación del órgano competente del Ayuntamiento.

2. Salvo que la Asamblea General adopte otro acuerdo, dicha Comisión Liquidadora, del apartado 1 anterior, estará integrada por las mismas personas que formaban parte del Consejo Rector en el momento en que se apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

Art. 57. *Destino del patrimonio.*—Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiera, se distribuirá entre los miembros de la Junta.

En El Molar, a 12 de febrero de 2024.—El alcalde-presidente, Borja Díaz de la Morena.

(02/2.514/24)

