

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**64****COBEÑA**

URBANISMO

Publicación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de septiembre de 2024, de aprobación inicial de la modificación de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 4/12 antiguo silo y calle Mercado del SUNC de Cobeña, y del acuerdo adoptado por la Asamblea General de la citada Junta de Compensación el 23 de julio de 2024 y que a continuación se transcribe:

“Primero.—Aprobar inicialmente la modificación de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 4/12 antiguo silo y calle Mercado del suelo urbano no consolidado de Cobeña, conforme al acuerdo adoptado por la Asamblea General en fecha de 23 de julio de 2024, cuyo contenido figura en los documentos n.º 1 y n.º 2 presentados en fecha de 30 de julio de 2024, RE n.º 2024/3543 por el Presidente de la Junta de Compensación y que obran en el expediente.

Segundo.—Someter dicha modificación al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante inserción del correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y notificar individualmente a todos los propietarios y titulares de derechos conforme a lo establecido en el art. 161 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Durante el período de información pública, los propietarios y demás afectados podrán formular las alegaciones que a sus derechos convengan”.

Dicho acuerdo junto con los documentos n.º 1 y n.º 2 que se transcriben a continuación, se exponen para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar el expediente y formular por escrito cuantas alegaciones estimen convenientes a su derecho, durante el plazo de veinte días, computables desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Los escritos podrán presentarse en el Registro del Ayuntamiento de Cobeña, así como en el resto de los lugares a los que se refiere el art. 16.4.8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Documento n.º 1

#### **MODIFICACIÓN PARCIAL DE LAS BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

##### *Base 7. Valoración de bienes deferentes del suelo*

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derriuirse o demolerse, así como el cese necesario de industrias o negocios, serán valorados independientemente del suelo en el proyecto de reparcelación, y su importe se satisfará con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización conforme a lo dispuesto por el art. 97.2 de la LSCM.

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

3. Las edificaciones e instalaciones se tasarán por tasador externo, contratado por la Junta de Compensación, teniendo en cuenta la valoración de los elementos materiales empleados y posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

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

5. Las actividades económicas radicadas en el ámbito que resulten incompatibles con su transformación urbanística se valorarán siempre que en el momento de la redacción del proyecto de reparcelación se justifique que disponen de la licencia correspondiente y que siguen activas. Si no disponen de la licencia correspondiente o no están activas, no serán objeto, en ningún caso, de indemnización.

Para su valoración servirá de base el valor que las partes (Junta y titular de las mismas) consignan de mutuo acuerdo o, en defecto de acuerdo, el que determine un tasador externo, contratado por la Junta de Compensación, partiendo de la media de los beneficios netos antes de impuestos de los últimos cuatro años acreditados en las correspondientes declaraciones fiscales o en auditorías mercantiles oficiales.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el proyecto de reparcelación no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta de Compensación.

Base 9. *Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de ejecución*

1. Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes se formulará y aprobará el correspondiente Proyecto de Reparcelación. En el Proyecto se tendrá en cuenta para efectuar la valoración de las fincas resultantes, el del aprovechamiento de las mismas, utilizando como unidad de referencia la unidad de aprovechamiento.

2. El total de las unidades de aprovechamiento se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas y conforme a su derecho.

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

4. Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaran el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante se agruparán para que se les adjudique una en proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario.

## Capítulo II

### *Ejecución de las obras de urbanización*

Base 10. *Forma de contratación*

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por la empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de Cobeña, en el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 4-12 y en el Proyecto de Urbanización de la misma.

2. No obstante, cuando lo soliciten propietarios que representen el 50% de las cuotas de participación, la contratación de dichas obras se realizará mediante concurso-subasta pública.

3. Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiere incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el ámbito, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa.

Base 11. *Liquidación de los costes de urbanización*

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación.

2. Se estimarán como costes de urbanización los que establece la legislación urbanística, y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado, así como los intereses y amortizaciones de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones.

4. La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.

## Capítulo IV

### *Reglas de la adjudicación de fincas*

#### Base 12. *Adjudicación de los terrenos edificables resultantes*

1. La actuación por Compensación comprende también la distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada entre los propietarios, en proporción a la superficie de los terrenos aportados, a cuyo fin se redactará y aprobará el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

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

3. Los propietarios o titulares de unidades de valor que no alcancen el mínimo suficiente para obtener una finca edificable resultante se agruparán para que se les adjudique una comunidad civil.

4. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose el precio medio de los solares resultantes tal y como se establece en la Base 9, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir in natura. Estas compensaciones económicas se reflejarán con detalle en el Proyecto de Reparcelación.

5. En caso de incorporación a la Junta de Compensación de empresa urbanizadora para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo previsto en el artículo 11 de los Estatutos.

6. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de los acuerdos municipales, con el contenido señalado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el artículo 159.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

## Capítulo V

### *Aportaciones a la Junta de Compensación*

#### Base 13. *Régimen económico*

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones, gastos de urbanización y gastos complementarios de gestión y desarrollo, los miembros de la Junta de Compensación deberán ingresar a nombre la Junta las cantidades que les corresponda satisfacer, dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectúe el requerimiento por la Junta de Compensación.

2. Sin embargo, la Junta de Compensación podrá, por acuerdo de la mayoría, exigir de sus miembros el ingreso de las cantidades necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre con seis meses de antelación.

3. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo de los propietarios interesados con la Junta de Compensación, en una de las siguientes formas:

- a) En dinero.
- b) Cediendo los propietarios terrenos edificables, libres de cargas, en la proporción que se estime suficiente para compensarlos con arreglo a las presentes bases.
- c) Parte en dinero y parte en terrenos edificables.

En todo caso, deberá anunciarse la forma con antelación suficiente para que la Junta pueda efectuar las correspondientes previsiones de pago.

4. La Junta de Compensación, por acuerdo de la Junta de Delegados, podrá instar del Ayuntamiento de Cobena la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas.

A tal efecto, será suficiente la certificación librada por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombre y apellidos del miembro moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que ha sido devengada, y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

El Ayuntamiento de Cobeña requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja Municipal a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo, resolverá lo procedente sobre la persecución del procedimiento de apremio.

Base 14. *Supuesto de incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación*

Además de lo dispuesto en la Base anterior, la Junta de Compensación podrá instar la expropiación, como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que requeridos por plazo no inferior a un mes, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, por los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación y por los acuerdos de esta última que de ellos se deriven. En este caso, se sumarán al justiprecio las cantidades satisfechas para gastos de urbanización y desarrollo de la Unidad de Ejecución, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta.

Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar del Ayuntamiento de Cobeña la aplicación de la expropiación al miembro moroso, o el cobro de la deuda por la vía de apremio. La cantidad percibida aplicando este procedimiento se entregarán por el Ayuntamiento de Cobeña a la Junta de Compensación sin plazo de dilación alguno.

Base 15. *Conservación de la urbanización*

1. Hasta el cumplimiento del período de garantía tras la recepción de las Obras de Urbanización, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta, repercutiéndose sus costes entre los propietarios de las parcelas en función de sus cuotas de participación en la Junta.

2. En los compromisos entre la Junta o los propietarios de las fincas resultantes, y los adquirentes de estas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al Planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquéllos los futuros propietarios. Para ellos, la Junta o los propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente normalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante la administración municipal tutelar, y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

Base 16. *Distribución de beneficios y pérdidas*

La distribución de los beneficios y pérdidas que ocasionen las actividades de la Junta de Compensación, se realizará entre todos los propietarios asociados en proporción a las unidades de valor de que sean titulares.

## Capítulo VI

### Bases finales

Base 17. *Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización*

1. La transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas (a excepción, en su caso, de las de urbanización definidas en la legislación urbanística) de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación y en su nombre el contratista por ella designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización, previo consentimiento municipal.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Proyecto de Urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses contados desde la fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión de las obras.

**Base 18. Cuotas de participación**

1. La participación de cada propietario en la Junta de Compensación, tanto en la distribución de beneficios como en la de cargas, será proporcional a la superficie de sus parcelas iniciales situadas dentro de la delimitación del polígono o unidad de actuación, una vez incluida en el total la participación del Ayuntamiento en tanto que titular de la cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo.

2. En aplicación del anterior criterio, las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas de la Unidad de Ejecución se expresarán mediante porcentaje en relación a la superficie total de este.

3. Los asociados promotores aceptarán formalmente dichas cuotas de participación, y la posterior incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria, llevará implícita la aceptación de las mismas.

4. Respecto de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el supuesto de que se opte por la adjudicación de terrenos a éstas como contrapartida a la ejecución de la urbanización a través del correspondiente convenio, en el momento de su integración formal a la Junta se procederá al reajuste de las cuotas de participación de los asociados, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

**Base 19. Exacción de las cuotas de conservación**

Cada propietario vendrá obligado a participar en la conservación del Polígono, en igual proporción a la que sea titular dentro de este.

En caso de falta de pago de las cuotas de conservación, la Junta de Compensación, por acuerdo de la Junta de Delegados, podrá instar del Ayuntamiento la vía de apremio para exigir el pago de las cantidades adeudadas.

**Base 20. Extinción**

La Junta de Compensación se extinguirá, por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Cobeña, una vez se hayan cumplido con todas las cargas urbanísticas que le impone la Ley.

**Documento n.º 2****MODIFICACIÓN PARCIAL DE LOS ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

**Art. 6. Capacidad.**—1. La Junta de Compensación “Unidad de Ejecución 4-12, Antiguo Silo y Calle del Mercado, del suelo urbano no consolidado de Cobeña”, tendrá plena capacidad jurídica con arreglo a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Reglamentos para su desarrollo, Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los presentes Estatutos y demás disposiciones concordantes.

2. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación “Unidad de Ejecución 4-12, Antiguo Silo y Calle del Mercado, del suelo urbano no consolidado de Cobeña”, no presupone la transmisión a la misma del dominio de los bienes inmuebles incluidos en el Polígono, pero sí quedarán los citados terrenos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

3. La Junta de Compensación “Unidad de Ejecución 4-12, Antiguo Silo y Calle del Mercado, del suelo urbano no consolidado de Cobeña”, podrá adquirir, poseer y enajenar bienes de su patrimonio y contratar con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente.

4. La Junta de Compensación “Unidad de Ejecución 4-12, Antiguo Silo y Calle del Mercado, del suelo urbano no consolidado de Cobeña”, actuará como fiduciaria sobre las fincas iniciales pertenecientes a los miembros de la Junta sin que la incorporación de los propietarios a la misma comporte la transmisión a ésta del dominio de las fincas afectadas, sin más limitaciones que las contenidas en estos Estatutos y de conformidad con lo establecido en el artículo 108.3 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**Art. 15. Asamblea general.**—La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación y estará constituida por todos los socios de la misma y un representante de la Administración Actuante designado por esta, y decidirá sobre los asuntos de su competencia.

Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembros de la Jun-

ta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante del Ayuntamiento.

Los miembros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General.

Art. 16. *Reuniones.*—1. La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estime necesario el Presidente o la Junta de Delegados, o lo solicite por escrito una tercera parte de los socios, en cuyo caso, el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los diez días siguientes a la solicitud.

2. Las reuniones ordinarias se celebrarán una dentro del primer trimestre de cada año natural, y la otra durante el último trimestre.

3. En dichas reuniones, además de los asuntos que señale el Presidente, la Junta de Delegados o los asociados que ostenten el 60 % de las unidades de valor, se tratarán especialmente:

- En la primera reunión, la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.
- En la segunda reunión, el Presupuesto de Gastos e Inversiones para el ejercicio siguiente y las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.

4. Las reuniones de la Asamblea General podrán celebrarse presencialmente o por videoconferencia si los socios o sus representantes dispusieran de los medios técnicos suficientes para ello.

También será posible utilizar una fórmula mixta siempre que el Secretario o el Presidente, al menos uno de los dos, asista de forma presencial y pueda comunicarse con el resto de miembros de forma telemática.

5. En caso de videoconferencia se realizará en la forma que permita al Secretario confirmar la identidad de los asistentes.

Los votos emitidos de forma telemática tendrán la misma validez que los emitidos en reuniones presenciales.

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

7. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 60 por 100 de las cuotas definidas en la base de actuación n.º 17.

Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30 por 100 de las cuotas definidas en la base de actuación n.º 17.

Art. 17. *Facultades.*—Corresponderán a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación del órgano tutelar, cuando proceda;
- b) El nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Junta de compensación;
- c) La distribución de las cargas y beneficios del desarrollo de la Unidad de Ejecución 4-12, Antiguo Silo y Calle del Mercado, del suelo urbano no consolidado de Cobeña, entre los asociados, a reserva de la aprobación del órgano urbanístico competente;
- d) La aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones;
- e) La fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias;
- f) La contratación de créditos para realizar las obras de urbanización, con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en el Polígono;
- g) La resolución sobre la incorporación de empresas urbanizadoras;
- h) La constitución de sociedades de fines de urbanización, edificación o explotación de Servicios;
- i) La solicitud de concesión de servicios públicos;
- j) La edificación de los solares resultantes cuando así se acuerde por unanimidad de los asociados;
- k) La aprobación de la memoria anual y de las cuentas;

- l) La aprobación del Proyecto de Reparcelación que en su día se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos;
- m) El acuerdo de disolución de la Junta de Compensación sin perjuicio de las competencias del órgano tutelar;
- n) La constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad;
- ñ) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.
- o) La solicitud de simultaneidad de obras de edificación ante la Administración competente.

Art. 18. *Composición.*—La Junta de Delegados estará constituida por el Presidente de la Junta de Compensación, el Secretario, el Tesorero, tres vocales y el representante de la Administración Actuante.

La Junta de Delegados se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa de su Presidente o a solicitud de dos de sus miembros.

Art. 19. *Elección.*—Uno de los tres vocales de la Junta de Delegados será el representante de los socios minoritarios (con menos del 15 % de las unidades de valores totales cada uno) y, a estos efectos, será elegido entre éstos por mayoría de votos (unidades de valor de cada socio).

El resto de los miembros de la Junta de Delegados serán designados por la Asamblea General por mayoría de votos (unidades de valor de cada socio).

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los socios que lo estimen conveniente podrán agruparse, a efectos de designar uno o varios delegados (a excepción del vocal representante de los socios minoritarios), comunicándolo a la Entidad o a la propia Asamblea antes de procederse a la elección.

Los socios así agrupados deberán reunir por cada Delegado que pretendan designar una cuota del 20 % del total de las unidades de valor de la Junta.

Los socios que utilicen esta facultad no intervendrán en la elección de los restantes miembros de la Junta, a excepción, en su caso del vocal representante de los socios minoritarios.

Art. 20. *Competencia.*—La Junta de Delegados tendrá las más altas facultades de administración, gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

Serán funciones específicas de la Junta de Delegados:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General;
- b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y las cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General;
- c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente;
- d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos en ejecución de los objetivos de la Junta de Compensación y salvaguardando sus intereses;
- e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada, en ejecución de los objetivos de la Junta de Compensación y salvaguardando sus intereses;
- f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de créditos, ingresando y retirando fondos de ellos y realizando las demás operaciones bancarias que estimen convenientes para los fines e intereses de la Junta de Compensación;
- g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc., en ejecución de los objetivos de la Junta de Compensación y salvaguardando sus intereses;
- h) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, permutas, obras, plantaciones, derribos, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc. Relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, requiriéndose para estos actos la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa genérica acordada por esta;
- i) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de las operaciones de compensación o reparcelación;

- j) Nombrar y cesar al gerente y al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación (en su caso), y fijar su retribución y régimen de trabajo;
- k) Fijar las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, señalando la cuantía correspondiente a cada socio en función de la cuota que le hubiere sido atribuida, así como fijar la forma y plazo en que han de satisfacerse; y proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les corresponda;
- l) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos;
- m) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los socios dicho cambio, mediante carta certificada;
- n) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establezcan a favor de la Junta de Compensación.

Art. 21. *Exención de cargos.*—1. Los cargos de la Junta de Delegados tendrán una duración de cuatro años, pudiendo procederse a la reelección indefinida por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2. Excepcionalmente, la primera Junta cesará, en cuanto a una mitad más uno de sus miembros designados por sorteo, al año de su nombramiento.

3. Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta serán cubiertas provisionalmente entre los socios por la propia Junta, en tanto no se convoque Asamblea General, o por los propietarios agrupados si la vacante se refiriera a un delegado designado por este procedimiento. En todo caso, la convocatoria de la Asamblea deberá celebrarse en el plazo máximo de tres meses contados a partir del cubrimiento de la vacante, y el elegido ostentará el cargo únicamente por el plazo que faltare transcurrir al sustituido.

4. Los miembros de la Junta de Delegados podrán, al cesar, ser reelegidos.

5. La Asamblea o los propietarios agrupados por tramos del 20 % de las unidades de valor, en su caso, podrán relevar de sus funciones a todos o a algunos de los Delegados elegidos, con simultánea designación de los sustitutos.

Art. 23. *Funciones.*—Serán funciones del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, dirigir las deliberaciones y dirimir los empates con voto de calidad;
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación;
- c) Autorizar las actas de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran;
- d) En la forma en que la Junta de Delegados determine, abrir, seguir, y cancelar a nombre de la Junta de Compensación, cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos e Instituciones de crédito y ahorro; disponer de estas cuentas mediante cheques y demás instrumentos de pago, firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar. Aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago letras de cambio, y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad e intereses de la Junta de Compensación;
- e) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta de Delegados;
- f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o la Junta de Delegados;

El presidente será sustituido en caso de ausencia o enfermedad, por otro de los miembros de la Junta de Delegados, designado por esta, salvo que la Asamblea General decidiese otra cosa.

Art. 26. *Sustituciones.*—El cargo de secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, será desempeñado por otro de los miembros de la Junta de Delegados designado por esta, pudiendo el presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a cualquiera de dichos miembros.

Art. 29. *Requisitos de la convocatoria.*—1. Los órganos colegiados serán convocados por el Secretario por orden del Presidente.

Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por el promotor mayoritario de la Iniciativa, en la forma y con la antelación señalados

en el apartado 3, y con la indicación, así mismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Entidad mediante escritura pública, conforme al artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos.

3. La convocatoria para la Asamblea General se hará mediante cédula, remitida por correo certificado, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su envío y recepción, a la dirección o domicilio que cada asociado tenga registrado en la Secretaría, con al menos siete días hábiles de antelación a la fecha de su celebración, reputándose válidas éstas siempre que se dirijan al domicilio o dirección de correo electrónico que conste en la Secretaría de la Junta de Compensación.

En casos de urgencia o necesidad, que se acreditará debidamente—en su caso, la convocatoria podrá ser realizada por correo electrónico, correo certificado o burofax enviado a la misma dirección indicada en el párrafo anterior, con cinco días naturales de antelación a la fecha de su celebración.

4. La Convocatoria de LA Junta de Delegados con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario mediante correo certificado, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su envío y recepción, a la dirección de correo electrónico o domicilio que cada delegado tenga registrado en la Secretaría, con un mínimo de cuatro días hábiles de antelación, reputándose válidas éstas siempre que se dirijan al domicilio o dirección de correo electrónico que conste en la Secretaría de la Junta de Compensación. Quedará válidamente constituida la Junta de Delegados cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos, dos de sus miembros.

5. Las reuniones de la Asamblea General y de la Junta de Delegados podrán celebrarse presencialmente o por videoconferencia siempre que todos los miembros dispusieran de los medios técnicos suficientes para ello.

En caso de videoconferencia se realizará en la forma que permita al Secretario confirmar la identidad de los asistentes.

En caso de no encontrarse vigentes los cargos de la Asamblea o de la Junta de Delegados, la convocatoria podrá llevarse a cabo por el Representante del Ayuntamiento de Cobena.

Art. 32. *Adopción de acuerdos.*—1. Quórum ordinario.

Serán válidos los acuerdos que se tomen por la mitad más uno de los votos (unidades de valor) presentes, computados según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en los dos apartados siguientes.

2. Quórum especial.

La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, contratación de servicios técnicos, propuesta de modificación de los planes urbanísticos, aprobación del Proyecto de Reparcelación, incorporación de empresas urbanizadoras, sustitución de los Delegados antes del vencimiento del plazo de mandato, y designación de Gerente, requerirá el voto favorable de los miembros de la Junta que a su vez representen los dos tercios de las cuotas de participación.

3. Unanimidad.

La adopción del acuerdo para que sea la Junta de Compensación quien proceda a la edificación de los solares resultantes requerirá el voto favorable unánime de los asociados.

Art. 33. *Cómputo de votos en la asamblea general.*—1. Se hará por las unidades de valor asignadas a cada asociado en base a su cuota de participación.

2. Los votos emitidos de forma telemática tendrán la misma validez que los emitidos en reuniones presenciales.

Art. 35. *Actuación de la Junta de Delegados.*—1. Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o de quién estatutariamente le sustituya.

2. Previo acuerdo de la Junta de Delegados podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

3. Los votos emitidos de forma telemática tendrán la misma validez que los emitidos en reuniones presenciales.

Art. 37. *Obligaciones.*—1. Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente;
- b) Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a contar de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad de terrenos incluidos en el ámbito, y si los terrenos estuviesen gravados, deberá acompañar relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso, la Junta de Compensación interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de las anotaciones a que se refieren los artículos 159 y 310 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o la Junta de Delegados y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- d) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio y una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones, los cuales, así como sus modificaciones ulteriores, se harán constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Delegados, reputándose por bien practicada cualquier notificación que se dirija al citado domicilio o dirección de correo electrónico.
- e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Junta de Delegados la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
- f) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.
- g) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por la Junta de Delegados.
- h) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios viales, zonas verdes públicas, etc... Resultantes del planeamiento urbanístico.
- i) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos; verificando dicha designación -en caso de no existir acuerdo entre los interesados- el Presidente de la Junta de Delegados, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes en relación con la Junta de Compensación por razón de la participación enajenada, haciéndose constancia expresa de ello en el título de transmisión.

Art. 39. *Recaudación.*—1. La Junta de Compensación podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea General para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la propiedad en la ejecución directa de las obras. Los asociados deberán abonar las aportaciones dentro del plazo máximo del mes siguiente a la fecha de notificación de la comunicación de cada derrama.

2. Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, podrá la Entidad, por acuerdo de la Junta de Delegados, solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado para que ingrese en el plazo de un mes, la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta con el visto bueno del Presidente la correspondiente certificación.

Transcurrido el plazo de pago voluntario del mes anteriormente indicado, si no se hubiese efectuado el ingreso de la cuota, el socio moroso incurrirá en un recargo del 10% sobre la cantidad o fracción no abonada.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta de Delegados, a nombre de la misma.

4. Para disponer de los fondos será necesaria la firma mancomunada del Presidente y otro de los miembros de la Junta de Delegados.

Art. 41. *Actas.*—1. Los acuerdos de la Asamblea y de la Junta de Delegados se transcribirán en el libro de actas, que deberá estar foliado y encuadernado, pudiendo ser de hojas móviles, y legalizada cada hoja con la rúbrica del Presidente y el Secretario de la Junta, se expresará en su primera página, mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario de la Junta de Compensación, el número de folios y la fecha de apertura. En las reuniones de Asamblea y Junta de Delegados se podrá designar un interventor para que, en unión del Secretario, procedan a la redacción y aprobación de la correspondiente acta dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha en que se haya celebrado la reunión de que se trate.

2. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de régimen local a este respecto, y en su defecto, en el derecho privado.

Art. 44. *Disolución.*—1. La Junta de Compensación “Unidad de Ejecución 4-12, Antiguo Silo y Calle del Mercado, del suelo urbano no consolidado de Cobeña” se disolverá, por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Cobeña, una vez se hayan cumplido con todas las cargas urbanísticas que le impone la Ley.

2. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación del Ayuntamiento de Cobeña.

3. La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso, sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial.

En Cobeña, a 19 de septiembre de 2024.—El alcalde, Jorge Amatos Rodríguez.

(02/15.269/24)

