

V. OTROS ANUNCIOS

85

JUNTA DE COMPENSACIÓN EL POBO

La Asamblea de la Junta de Compensación de la Urbanización el Pobo—ámbito de actuación 9 (AA-09) del término municipal de Serracines—Ayuntamiento de Fresno del Torote (Madrid), celebrada el día 8 de junio de 2024 acordó por unanimidad la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de los Estatutos de la Junta de Compensación.

**Estatutos de la Junta de Compensación de la Urbanización El Pobo
(ámbito de actuación 9 (AA-09) del término municipal de Serracines)
Ayuntamiento de Fresno del Torote (Madrid)**

Artículo 1.º *Nombre*.—La comunidad de propietarios de la urbanización el Pobo, se constituye con la denominación Junta de Compensación de la Urbanización “El Pobo” y se registrará por los presentes estatutos.

Art. 2.º *Domicilio*.—Se fija a efectos de notificaciones, en el propio Ayuntamiento de Fresno de Torote, calle Higuera número 2, 28815 Madrid. El traslado del domicilio requerirá acuerdo de la Asamblea General dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 3.º *Objeto y fines*.—1. la Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión y urbanización del ámbito de actuación AA-09 “El Pobo”, por el sistema de compensación, tal como dispone el Plan General de Fresno de Torote, aprobado por Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión de fecha 7 de septiembre de 2008 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 3 de noviembre de 2008) y cuyas NN.UU. fueron publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 11 de diciembre de 2008.

2. Para la realización del objeto, se enumeran con carácter enunciativo y no imitativo, entre otros, los siguientes fines:

- a) Desarrollo de las determinaciones contenidas en las Bases de Actuación.
- b) La formulación del Proyecto de Reparcelación (Compensación) a los efectos de establecer la distribución de beneficios y cargas entre los miembros de la Junta de Compensación.
- c) La redacción del preceptivo proyecto de urbanización y la acometida de las obras de urbanización.
- d) La adquisición de la calidad de beneficiaria de las fincas y derechos que fueran objeto de expropiación en aplicación de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el 168 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- e) La gestión y defensa de los intereses comunales de sus miembros ante cualquier Autoridad. Organismo u Administración, así como ante los Tribunales de Justicia.
- f) Y en general, al ejercicio de cuantas atribuciones y derechos le correspondan según la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones legales de aplicación.

Art. 4.º *Naturaleza*.—La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, y personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

La personalidad jurídica se entenderá adquirida a partir del momento de inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a los que se refiere el artículo 8.º de estos Estatutos.

La capacidad de obrar será ejercitada con sujeción a lo dispuesto en la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística y los presentes Estatutos. En consecuencia, podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar los contratos, ejecutar las obras e interponer los recursos y ejercitar las acciones previstas en la Leyes. Actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que son sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

Art. 5.º *Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa*.—El órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa es el Ayuntamiento de Fresno de Torote, el cual controlará la gestión de la Junta de Compensación, y ante él podrá interponerse recurso de alzada.

En el ejercicio de esta función de control, corresponderá al Ayuntamiento:

- a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios, para la formulación de las diligencias, y en su caso para su incorporación a la misma.
- b) Aprobar los Estatutos y Bases de Actuación y las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- c) Designar representante en la Junta de Compensación.
- d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- e) El ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios incorporados a ella, o que incumplan sus obligaciones.
- f) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Resolver los recursos contra los acuerdos de la Junta y cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Art. 6.º *Polígono o unidad de actuación que constituye su objeto.*—Es el señalado en el Plan General de 2006 de Fresno de Torote, como Ámbito de Actuación número 9 (M.09), situada en el margen izquierdo de la carretera de Daganzo a Ribatejada (M-113), limitando en la parte sur y este con el polígono 17 o urbanización los Olmos, por el norte por el Sector-4 y por el oeste por el Sector-3.

Art. 7.º *Duración.*—La Junta de Compensación tendrá duración indefinida hasta el cumplimiento total de su objeto social.

Art. 8.º *Condiciones y requisitos para incorporarse a la Junta de Compensación.*—Para incorporarse a la Junta de Compensación, deberá tenerse la calidad de propietario de alguno de los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación, podrán incorporarse también a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que hayan de participar junto con los propietarios en la gestión urbanística, siempre que se tenga el quórum del 60 por 100 al menos de la superficie de los terrenos incluidos en el polígono.

Los cotitulares de un derecho o una finca deberán designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella, de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designan representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará a petición de ésta entre los cotitulares, el Ayuntamiento; el designado en este caso ejercerá sus funciones, mientras los interesados designen a otro.

En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo cualquier otra, otro derecho limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

En el supuesto de menores o incapacitados estarán representados por quien ostente la representación legal de los mismos.

La incorporación a la Junta de Compensación deberá realizarse a través de la firma de la escritura de constitución de la Junta.

Art. 9.º *Derechos y obligaciones.*—Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar presentes o representados con voto en la Asamblea General.
- b) Elegir los cargos sociales de gobierno y administración y ser elegibles para ellos.
- c) Presentar proposiciones y sugerencias.
- d) Participar en los resultados de la gestión con arreglo a las Bases de Actuación, con solidaridad de beneficios y cargas.
- e) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
- f) Los demás derechos que les corresponda, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

Obligaciones:

Además de las obligaciones de carácter general, derivadas del cumplimiento de las disposiciones legales, vendrán obligados los miembros de la Junta:

- a) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y planeamiento urbanístico.
- b) Regularizar la titularidad dominical.
- c) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación.

- d) Pagar las cantidades que correspondan para sufragar los gastos de Urbanización.
- e) Permitir en su caso, la ocupación de fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- f) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario, legitima a la Junta para promover la expropiación conforme a la vigente normativa urbanística.

Art. 10.º *Órganos de Gobierno y administración.*—Regirán la Junta de Compensación los siguientes órganos:

- a) Asamblea General.
- b) Comisión Delegada.
- c) Presidente.
- d) Secretario.
- e) Tesorero.

Los cargos habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

Art. 11.º *Asamblea General.*—La Asamblea General estará constituida por todos los miembros de la Junta, que se hayan incorporado en el plazo y con los requisitos establecidos; y decidirán sobre los asuntos propios de su competencia.

La Asamblea tendrá las siguientes facultades:

- a) Propuesta de modificación de estatutos con la conformidad de los miembros que representen el 50 por 100 de la superficie total de los terrenos.
- b) Nombramiento y cese de los vocales de la Comisión Delegada.
- c) Incorporación de nuevos miembros.
- d) Formulación y aprobación por la Junta del Proyecto de Reparcelación (Compensación).
- e) Adjudicación por compensación de las fincas que correspondan según proyectos y normas de adjudicación a propuesta de la Asamblea General.
- f) Examinar toda la documentación relativa al expediente que obre en la Junta de Compensación.
- g) Los dimanantes de la actuación urbanística conforme a la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística y Estatutos de la Junta.
- h) Así también le corresponderá la aprobación de los presupuestos de gastos e ingresos, la aprobación de la memoria de gestión anual y de las cuentas, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- i) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- j) Rectificar el Proyecto de Urbanización que desarrolla las previsiones de la ordenación pormenorizada del ámbito AA-09.

Los miembros de la Junta, estarán obligados al pago de las cantidades adeudadas a la misma, así como al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo, y desarrolladas por el Reglamento de Gestión Urbanística, dentro de los plazos señalados; así mismo están obligados a asistir a las Juntas, aceptar las designaciones, comunicar las transmisiones de titularidad, designación de domicilio a efectos de notificación. El incumplimiento determinará la responsabilidad definida en el artículo 181 del citado Reglamento.

La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación, no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectados, pero los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en el Reglamento de Gestión Urbanística. La Asamblea General celebrará dos reuniones ordinarias al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estime el Presidente o la Comisión Delegada, o lo soliciten los asociados que representen al menos el 30 por 100 de las cuotas de participación. En cuyo caso el Presidente deberá acordar la celebración en el plazo de los diez días siguientes a la solicitud.

Art. 12.º *Comisión Delegada.*—La Comisión Delegada estará constituida por el Presidente, Secretario y cinco miembros, de los cuales uno de ellos, en su caso, será el representante de la empresa urbanizadora, si ésta se incorporase a la Junta de Compensación, siendo designados los otros miembros por la Asamblea General entre los asociados, debiendo uno de ellos representar a los propietarios minoritarios. También asistirá un representante de la administración urbanística actuante, designado por ésta y que formará parte de la Comisión con voz y sin voto.

Los miembros serán designados por la Asamblea General por mayoría de votos, a excepción del vocal del Ayuntamiento. La Comisión Delegada tendrá las siguientes facultades:

- a) Administrar la Junta con arreglo a la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística y a los presentes Estatutos.
- b) Realizar los actos de gestión sin excepción alguna.
- c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- d) Proponer acuerdos a la Asamblea General.
- e) Desarrollar la previsión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
- f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- g) Ejercitar todas las demás facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General y las que ésta la encomiende.

Los cargos de la Comisión Delegada tendrán una duración de dos años, siendo posible su reelección.

Art. 13.º. *Presidente*.—1. Será designado por la Asamblea General por mayoría de votos.

2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones en los órganos colegiados de la entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
- b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación en el ámbito judicial como en el extrajudicial.
- c) Autorizar las actas de la Asamblea General y de la Junta de los Delegados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos se requieran.
- d) Ejercer, en la forma que la Junta de Delegados determina, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Junta de Delegados.

3. En los casos de ausencia o de enfermedad y en general, cuando concurra alguna causa justificada, el Presidente será sustituido por el miembro de la Comisión Delegada de más edad.

Art. 14.º *Secretario*.—1. Tendrá carácter de tal al designado por la Asamblea en su reunión constitutiva, o válidamente, en cualquiera posterior.

2. Levantará acta de cada sesión de los Órganos Colegiados, que contendrá la indicación de las personas que hayan intervenido, así como de las circunstancias de lugar y tiempo en que se han celebrado, los puntos principales de deliberación, la forma y resultado de la votación y el contenido de los acuerdos.

3. Las actas serán firmadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente, y se aprobarán en la misma o en posterior sesión.

4. Tendrá especial relevancia la tenencia de un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus datos personales, domicilio, fecha de incorporación y cuota de participación.

5. En el caso de ausencia o enfermedad, o en general, cuando concurra alguna causa justificada, será sustituido por el miembro de la Comisión Delegada de más edad, excluido el Presidente.

Art. 14.º bis. *El tesorero*.—Será designado por la Asamblea General, serán funciones de éste realizar los pagos y cobros y la rendición de cuentas.

Funcionamiento de los Órganos Colegiados

Art. 15.º *Convocatoria de los Órganos Colegiados*.—Corresponderá al Presidente y deberá ser acordada y notificada con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas, salvo los casos de urgencia. A la misma se acompañará el orden del día.

La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir los acuerdos y deliberaciones, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre asuntos: excepto en el supuesto previsto en los presentes Estatutos. Desde el momento de la convocatoria, quedará a disposición de los asociados la documentación de los asuntos incluidos en el orden del día en el domicilio social.

El orden del día lo hará el Presidente, teniendo en cuenta en su caso, las peticiones de los demás miembros formuladas con suficiente antelación.

No obstante, quedarán válidamente constituidos los órganos colegiados aun cuando no se hubiesen cumplido los requisitos de la convocatoria, cuando se encuentren presentes todos los miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Art. 16.º *Quórum de constitución.*—La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), la mayoría de los asociados o cualquiera que sea el número de éstos, si los concurrentes representan, por lo menos el 50 por 100 de la superficie del polígono o unidad de actuación.

En segunda convocatoria, que se celebrará una hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente les sustituyan.

La Comisión Delegada quedará válidamente constituida en primera convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuera superior a la mitad de los que la componen, y en segunda convocatoria, una hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario.

No obstante, lo dispuesto en los párrafos anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Art. 17.º *Adopción de acuerdos.*—Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría simple de las cuotas de participación, y dirimirá los empates el voto del Presidente.

No podrá ser objeto de acuerdo ningún asunto que no esté incluido en el orden del día, salvo que estén presentes todos los miembros y sea declarada la urgencia del asunto por el voto favorable de la mayoría.

Art. 18.º *Quórum especial.*—La adopción de acuerdos de modificación de estatutos y bases de actuación, así como la aprobación del Proyecto de Reparcelación (Compensación), fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, propuesta de modificación de la ordenación pormenorizada y contratación de empresas urbanizadoras requerirá el voto favorable de la mayoría de sus miembros que a su vez represente el 50 por 100 de las cuotas de participación. La incorporación de empresas urbanizadoras requerirá un 60 por 100 de las cuota de participación.

Art. 19.º *Medios económicos.*—Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en el polígono.

Las aportaciones de los asociados serán de tres clases:

- Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme a las previsiones a tal efecto señaladas por la Asamblea.
- Extraordinarias, con destino al pago del coste de gestión y ejecución de la urbanización.
- De compensación, con la que se regularizarán económicamente los ajustes en el reparto del aprovechamiento, del real respecto al teórico, así como también la posible monetización de todo o parte del 10 por 100 de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Las aportaciones ordinarias, extraordinarias y de compensación se fijarán por la Asamblea. Las extraordinarias y de compensación, requerirán su aprobación mediante el quórum especial previsto en estos estatutos.

Art. 20.º *Recaudación de las aportaciones.*—Para recibir 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, a exacción por la vía de apremio, con las tasas judiciales e intereses legales que procedan, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación.

Transcurrido el plazo de pago voluntario, sino se hubiera efectuado el ingreso de la cuota, quedará en suspenso el ejercicio por el socio moroso de sus derechos en la Junta de Compensación, hasta el momento en que aquélla se haga efectiva.

Las cantidades cobradas por el Ayuntamiento por la vía de apremio, se entregarán por el Ayuntamiento a la Junta.

Art. 21.º *Contabilidad.*—La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica, en libros adecuados para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

Régimen jurídico

Art. 22.º *Ejecutividad*.—Los acuerdos de los órganos colegiados tomados dentro de sus respectivas atribuciones, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforma a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Art. 23.º *Recursos*.—Contra los acuerdos de los órganos sociales cabrá recurso ante el Ayuntamiento. Será de aplicación el régimen de recursos previsto en la legislación del suelo y en la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo.

Art. 24.º *Disolución y liquidación*.—Se producirá la disolución de la Junta de Compensación cuando haya sido ejecutada la urbanización, recepcionada por el Ayuntamiento y finalizado el plazo de garantía. Y requerirá en todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento.

La disolución anticipada requerirá el quórum especial previsto en estos estatutos y que los miembros se subroguen individualmente en proporción a sus respectivas participaciones en los compromisos de todo género que la Entidad hubiere contraído.

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

Liquidación. Acordada válidamente la disolución, la Comisión Delegada procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus cuotas de participación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En lo no previsto en los presentes estatutos, se aplicará lo dispuesto en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones concordantes.

Fresno de Torote, a 24 de febrero de 2025.—El presidente de la Junta de compensación, Antonio Fernández Delgado.

(02/1.689/25)

