

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

43

BRUNETE

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Brunete, en sesión celebrada el 19 de mayo de 2025, adoptó el siguiente,

ACUERDO

Primero.—Aprobar inicialmente la propuesta de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación en constitución del Sector ST-3 Terciario Sur de Brunete.

Segundo.—Ordenar la publicación del presente Acuerdo y de los referidos Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como someter este acuerdo y dichos Proyectos a información pública para la presentación de alegaciones durante el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Tercero.—Notificar personal e individualmente este Acuerdo a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, para que durante el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la recepción de la notificación, puedan consultar y examinar los proyectos aprobados inicialmente y formular cuantas alegaciones estimen oportunas. En la notificación se hará mención del Boletín Oficial en que se haya publicado el anuncio de información pública. Los propietarios no adheridos a la Junta en constitución deberán decidir durante dicho plazo si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.
- No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación siendo objeto de expropiación.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR ST-3 TERCIARIO SUR DEL PGOU DE BRUNETE

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación*.—1. Con la denominación “Junta de Compensación Sector ST-3 Terciario Sur de Brunete”, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de carácter administrativo y dependiente, en este orden, del Ayuntamiento de Brunete, pero que gozará de personalidad propia y plena capacidad jurídica para el cumplimiento de sus fines, a partir de su inscripción en el correspondiente Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Dicha Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos, por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en su correspondiente reglamentación de desarrollo.

Art. 2. *Ámbito*.—El ámbito de actuación de la Junta de Compensación está constituido por las fincas comprendidas en la ficha de planeamiento del sector de suelo urbanizable ST-3 “Terciario Sur” del vigente Plan General de Brunete.

Art. 3. *Domicilio*.—El domicilio de esta Junta de Compensación se establece en la calle Segundo Mata, 6, 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid). Este domicilio puede trasladarse a cualquier otro lugar, previo acuerdo de la Asamblea General y dando cuenta de ello al Ayuntamiento de Brunete. El domicilio de la Junta y sus posteriores modificaciones deberán hacerse constar en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 4. *Objeto y fines.*—La Junta de Compensación tendrá por objeto la ejecución de la urbanización y la realización de las operaciones de equidistribución de los beneficios y cargas sobre los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Sector. Con tal finalidad practicará, entre otras, las siguientes operaciones:

- a) La agrupación de los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de los mismos, y sin perjuicio de la facultad de enajenar reconocida en el artículo 14.d) de estos Estatutos se someten a un trato común para distribuir equitativamente las cargas y beneficios del planeamiento. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación por la Junta y por el Ayuntamiento de Brunete, expedida la correspondiente certificación administrativa e inscrita en el Registro de la Propiedad, se llevarán a cabo las operaciones técnicas, jurídicas, administrativas y materiales previstas en dicho Proyecto de conformidad con la legislación vigente.
- b) La integración en la Junta de Compensación de los propietarios de suelos externos, adscritos al ámbito, necesarios para la ejecución de sistemas generales y dotaciones, en las condiciones fijadas por el planeamiento urbanístico del municipio de Brunete, y por la normativa de aplicación.
- c) La adquisición de la titularidad de los terrenos y derechos que hayan sido objeto de expropiación forzosa por parte de los órganos urbanísticos competentes, en el caso de que algún propietario no se haya incorporado a la Junta de Compensación en las condiciones, términos y plazos en que la Ley lo permite.
- d) Instar de los órganos urbanísticos competentes, el ejercicio, en los términos anteriormente expuestos, del derecho a la expropiación forzosa de los terrenos y derechos de los que sean titulares los propietarios que incumplan las obligaciones que previamente hubieran contraído.
- e) El ejercicio, por medio del Consejo Rector, de las facultades de información, asesoramiento y fiscalización de las obras de urbanización.
- f) La gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y Organismos de la Administración del Estado, Comunidad o Municipio, así como ante los jueces y Tribunales, en todos los grados y jurisdicciones, y ante los particulares.
- g) La solicitud de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en la legislación vigente.
- h) La cesión de los terrenos de uso público, ya urbanizados, al Ayuntamiento de Brunete.
- i) La transmisión a dicho Ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria así como el porcentaje de aprovechamiento que corresponda.
- j) El ejercicio del derecho de edificación de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación inscritas a nombre de la Junta, a través de la solicitud de las correspondientes licencias.
- k) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales y reglamentarios vigentes.

Art. 5. *Comienzo de actividad y duración.*—1. La Junta de Compensación comenzará sus actuaciones cuando, una vez el Ayuntamiento de Brunete apruebe definitivamente los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, se formalice ante notario su constitución y se verifique su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Tendrá la duración que sea necesaria para el total cumplimiento de sus fines, sin perjuicio y salvo que se produzca su disolución por alguna otra causa distinta de tal cumplimiento, en alguno de los supuestos contemplados en el artículo 46 de los presentes Estatutos, requiriendo su disolución acuerdo de la Administración actuante.

TÍTULO II

Del Órgano Urbanístico de Control

Art. 6. *Órgano de control.*—El Órgano Urbanístico de Control será el Ayuntamiento de Brunete, en cuanto Administración actuante.

Art. 7. *Facultades*.—El control urbanístico de la actuación de la Junta de Compensación se realizará por el Ayuntamiento de Brunete, quien, en ejercicio de la función de control y fiscalización que corresponde al Ayuntamiento, podrá:

- a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la misma.
- b) Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y las modificaciones que de los mismos se acuerden en la Junta.
- c) Designar un representante en la Junta de Compensación.
- d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución para su inscripción al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- e) Ejercer la actividad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no 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 acuerdos de la Junta previstos en el artículo 44 de estos Estatutos.
- h) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

TÍTULO III

De la incorporación a la Junta de Compensación

Art. 8. *Composición de la Junta de Compensación*.—La Junta de Compensación estará integrada por personas, físicas o jurídicas, propietarias de los terrenos incluidos dentro de la unidad de actuación delimitada, y que hayan aceptado el sistema, las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito (si existieran), así como, en su caso, por las Empresas Urbanizadoras que se incorporen.

Asimismo, formarán parte de la Junta las personas físicas o jurídicas a quienes el Ayuntamiento, en virtud de acuerdos o convenios, haya transmitido todo o parte del aprovechamiento urbanístico lucrativo del que es titular por atribución legal, así como aquellos propietarios de suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en el mismo, que se incorporarán de acuerdo con el planeamiento y normativa de aplicación vigentes, en las condiciones que determine la Administración Actante.

Los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación se determinarán en función del porcentaje que represente la superficie de los terrenos de su propiedad respecto de la suma total de las superficies de los terrenos de todos los integrantes de la Junta.

Art. 9. *Clases de socios*.—Los socios de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones.

Art. 10. *Socios fundadores*.—Serán socios fundadores los propietarios afectados por la actuación urbanística que hubieran suscrito la formulación de la iniciativa presentada.

Art. 11. *Socios adheridos*.—1. Serán socios adheridos los propietarios afectados por la actuación que se incorporen a la Junta de Compensación en un trámite posterior y dentro de los plazos fijados al efecto, así como las Empresas Urbanizadoras que, en su caso, pudieron incorporarse a la Junta.

2. Las personas físicas o jurídicas que deseen incorporarse a la Junta de Compensación deberán solicitarlo al Ayuntamiento dentro del plazo establecido en el número siguiente, mediante escrito en el que se haga constar expresamente la aceptación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta.

3. La adhesión a la Junta de Compensación podrá realizarse en uno de los siguientes momentos:

- Durante el período de información pública tras la aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, siendo necesaria la posterior adhesión formal ante Notario.
- Acudiendo a la constitución formal de la Junta de Compensación, debiendo constar su incorporación en la escritura pública de constitución.

- Mediante escritura de adhesión, dentro de los plazos legal y reglamentariamente dispuestos, en el caso de no adhesión en la escritura de constitución.
- 4. La eficacia de la adhesión se condicionará al abono de las cantidades que resulten del certificado expedido por el Secretario de la Junta como cantidades abonadas por sus miembros hasta la fecha y que resulten de la cuota que por razón de su aportación les correspondiere según acuerdo de la Asamblea. El plazo para su abono será de un mes desde la notificación de la misma.

TÍTULO IV

De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

Art. 12. *Cotitularidad de fincas y terrenos con gravamen real.*—1. Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de sus derechos, respondiendo todos ellos solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones deriven de su condición de socio. Si no designasen representante en el plazo que al efecto se señale, así lo hará el Consejo Rector entre los cotitulares, comunicando posteriormente la designación a la Administración actuante. El designado para tal fin ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

2. En el caso de que la nuda propiedad de alguna de las fincas pertenezca a una persona y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, la cualidad de socio de la Junta de Compensación corresponderá a la nuda propiedad, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que derive del contenido de su derecho.

Art. 13. *Cuotas sociales.*—1. En la Junta, a cada socio le será asignada una cuota de participación o porcentaje sobre el total de bienes, derechos y cargas, en función de la superficie de terreno aportada. La participación de cada socio en el ejercicio de los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas que les serán adjudicadas mediante el Proyecto de Reparcelación, vendrán determinados por dicha cuota de participación. En cada momento se computarán las cuotas de los socios efectivamente incorporados a la Junta.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas o terrenos aportados a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma.

A tal efecto, se tomará la Estructura de la Propiedad recogida en la información legal de la memoria del documento de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 16 de mayo de 2024), como relación inicial de fincas a aportar a la Junta de Compensación.

3. La superficie computable se acreditará por medio de certificación registral y medición topográfica y, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de todo ello, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se hagan constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del impuesto de bienes inmuebles o certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre.

4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física del terreno, predominará el criterio de la superficie real acreditada mediante medición topográfica por los servicios técnicos de la Junta de Compensación.

5. El valor de los demás bienes y derechos distintos del suelo afectado por el Proyecto de Reparcelación se determinará por aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Expropiación Forzosa y en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y demás normativa que resulte de aplicación.

Art. 14. *Derechos de los socios.*—Los socios de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas y derechos de su propiedad, así como sobre las respectivas cuotas que les hayan sido reconocidas por la Asamblea General, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, el Planeamiento Urbanístico y los acuerdos de los Órganos Rectores de la Junta de Compensación.
- b) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos en proporción a sus respectivas cuotas.

- c) Participar como electores o candidatos en la designación de los miembros del Consejo Rector.
- d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición sobre sus terrenos, fincas registrales en que estos se dividan o cuotas que les hayan sido asignadas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarios del vendedor.
- e) Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación en proporción a sus respectivas cuotas.
- f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos Rectores de la Junta de compensación en la forma y con los requisitos establecidos en el título VI de estos Estatutos.
- g) Participar en los resultados de la gestión de acuerdo con las Bases de Actuación y con los principios de solidaridad de beneficio y cargas.
- h) Obtener información del funcionamiento de la Junta y de sus Órganos.
- i) Todos los restantes derechos que les correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables.

Para el ejercicio de tales derechos, será necesario estar al corriente de todos los pagos.

Art. 15. *Obligaciones de los socios.*—1. Los socios de la Junta de Compensación están obligados a:

- a) Observar las prescripciones del Planeamiento urbanístico en vigor.
- b) Entregar al Consejo Rector, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de su incorporación a la Junta de Compensación, los documentos acreditativos de su titularidad. Si los terrenos estuvieren gravados, su propietario deberá acompañar una relación de nombres y domicilios de los titulares de tales derechos reales, con expresión de la naturaleza de las cargas y gravámenes.
- c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiera lugar.
- d) Determinar un domicilio a efectos de notificaciones, declarando sus posteriores modificaciones, y haciendo constar todo ello en un libro registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta, reputándose bien practicada cualquier notificación que se dirija al domicilio declarado del socio.
- e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación, a cuyo fin la Asamblea General fijará la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota de participación que le hubiere sido asignada.
- f) Entregar a la Junta de Compensación la posesión fiduciaria de los terrenos de que sean titulares y que hayan sido incorporados a dicha Junta, a tenor de lo estipulado en la vigente legislación sobre suelo, así como regularizar la titularidad y situación registral de los mismos.
- g) Permitir la ocupación de las fincas para la ejecución de las obras de urbanización u otras actividades inherentes a los objetivos y modalidades de la Junta.

2. En el supuesto de enajenación por alguno de los socios de los terrenos o derechos de propiedad afectados por el Proyecto de Reparcelación, o de las fincas registrales en que dichos terrenos se dividan, o de la cuota que en dicho Proyecto le hubiera sido atribuida a cada socio adquirente deberá notificar al presidente del Consejo Rector, en forma fehaciente, el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, subrogándose en los derechos y obligaciones del anterior propietario desde el momento en que se produjera la transmisión. En dicha escritura de compraventa se hará mención de la afección comunal de los terrenos o fincas, de la cuota de participación correspondiente, de la subrogación real a favor del adquirente en los derechos y obligaciones del vendedor y de la notificación a que se refiere el número anterior.

En caso de enajenación por el Ayuntamiento de los derechos de aprovechamiento de que es titular, bastará, a los efectos indicados, la oportuna certificación administrativa.

TÍTULO V

De la constitución de la Junta de Compensación

Art. 16. *Acto de constitución.*—Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Órgano Urbanístico de Control a los miembros fundadores y

adheridos, y en su defecto dentro del mes siguiente a la notificación personal del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de esta.

Art. 17. *Convocatoria.*—1. Los miembros fundadores designarán notario autorizante, con competencia territorial en Brunete, así como lugar y hora para el otorgamiento de la escritura pública y lo notificarán al Órgano Urbanístico de Control y a los miembros fundadores y adheridos con una antelación de ocho días naturales a la fecha de proceder a dicho otorgamiento.

2. Los miembros, fundadores o adheridos, que no concurran a la formalización de la escritura de constitución podrán otorgar escritura de adhesión dentro del plazo de quince días naturales siguientes a dicha formalización.

3. Los propietarios de suelo exterior adscrito al polígono para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en el mismo, formalizarán su adhesión a la Junta de Compensación, en las condiciones que determine la Administración Actuante.

4. El miembro fundador o adherido que no concurriera al otorgamiento de la escritura de constitución o no formalizase escritura de adhesión en el plazo señalado perderá la calidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujeto a expropiación forzosa de sus bienes y derechos.

Art. 18. *Escritura de constitución.*—1. La escritura de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- a) Relación de propietarios que sean miembros, fundadores o adheridos, de la Junta de Compensación, así como de los no incorporados a la misma y, en su caso, empresa urbanizadora incorporada a la misma.
- b) Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial.
- c) Relación de bienes y derechos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación.
- d) Personas designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- e) El acuerdo de constitución.

2. A dicha escritura se incorporarán copias de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, autorizadas por funcionario competente del Órgano Urbanístico de Control.

3. La copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se presentarán en el Registro General del Órgano Urbanístico de Control, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de los treinta días siguientes.

4. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Órgano Urbanístico de Control elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura o escrituras, a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, solicitándose del registrador la práctica de la nota marginal de afectación de todas las fincas afectadas.

6. Los bienes y derechos propiedad de quienes no acepten el sistema de compensación no incorporándose a la Junta de Compensación serán expropiados, atribuyéndose a esta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

TÍTULO VI

De los Órganos de Gobierno y Administración

Art. 19. *Órganos de la Junta.*—Los órganos de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.

La Junta podrá nombrar, asimismo, un Gerente, por medio de acuerdo de la Asamblea tomado con el quorum ordinario.

Capítulo 1

La Asamblea General

Art. 20. *Naturaleza*.—La Asamblea General es el supremo Órgano decisor de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los socios, fundadores o adheridos, que participarán en función de sus respectivas cuotas. La Asamblea General decide sobre los asuntos que sean propios de su competencia, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de los acuerdos adoptados en la misma, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales que a cada uno correspondan.

Art. 21. *Clases de Asamblea General*.—La Asamblea General podrá reunirse en sesión Ordinaria y Extraordinaria.

Art. 22. *La Asamblea General Ordinaria*.—1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá, al menos, dos veces al año.

2. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, deberá celebrarse Asamblea General Ordinaria para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, así como para tratar cualquier otro asunto que figure en el Orden del Día.

3. En el último trimestre de cada año, la misma Asamblea General se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijando las aportaciones y cantidades a satisfacer por los socios. Igualmente se designará a los miembros del Consejo Rector cuando proceda su elección y, además, tratar cualquier otro asunto que figure en el Orden del Día.

Art. 23. *La Asamblea General Extraordinaria*.—1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente para los intereses comunes, o cuando un número de socios que represente al menos el treinta por ciento de las cuotas de participación lo solicite a dicho Consejo Rector, debiendo constar en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto el Presidente convocará la reunión solicitada dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud.

3. Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:

- La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por los Órganos Urbanísticos competentes.
- La imposición de derramas para atender posibles gastos no previstos en el presupuesto anual, o para enjugar el déficit temporal de este.
- Disponer el cese anticipado de uno o varios componentes del Consejo Rector, así como el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles.
- Aprobar, con carácter previo, los actos de dominio sobre bienes propiedad de la Junta de Compensación que pretenda realizar su Consejo Rector como Órgano ejecutivo, en virtud de la competencia que le reconoce el artículo 30 de estos Estatutos.
- Acordar la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras.
- Acordar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación en los términos que establece el título X de estos Estatutos.
- Resolver sobre las reclamaciones interpuestas por los socios contra los acuerdos del Consejo Rector en los términos y plazos recogidos en el artículo 30.
- Cuantas sean precisas para la gestión común y no correspondan a la Asamblea General Ordinaria o al Consejo Rector.
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

4. Únicamente podrán ser considerados y resueltos en la Asamblea General los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que, por tanto, sean válidos los acuerdos adoptados sobre materias no incluidas en dicho Orden del Día.

Art. 24. *Convocatoria*.—1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector, mediante burofax o medio similar remitido a los socios de la Junta, con al menos ocho días naturales de antelación a la fecha en que haya de celebrarse, o por cualquier otro medio, incluso fax o e-mail, siempre que quede constancia de haberse practicado.

2. La celebración de las Asambleas Extraordinarias a petición de los socios, en la forma dispuesta en el artículo 23.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector den-

tro de los diez días naturales siguientes al requerimiento practicado al efecto, debiendo tener lugar la reunión entre los veinte y los cuarenta días siguientes a dicho requerimiento.

3. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que habrán de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.

4. La convocatoria de las Asambleas Generales también incluirá la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estarán a disposición de los socios, en horas hábiles de oficinas y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior o el presupuesto elaborado para el ejercicio económico siguiente.

Si en el Orden del Día de la Asamblea General figurase la propuesta de modificación de las cuotas de participación de los socios de la Junta, en alguno de los casos en que estos Estatutos permiten dicha alteración, deberá ponerse a disposición de los socios para su información la propuesta que a tal fin deberá elaborar el Consejo Rector tal como prevé el artículo 30.h).

Art. 25. *Constitución*.—1. La Asamblea General de la Junta de Compensación quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por delegación, un número de socios que represente, al menos, la mitad de las cuotas de participación.

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

3. Los socios podrán designar a otra persona para que les represente en la Asamblea General. Dicha designación deberá constar por escrito y ser de carácter especial para cada reunión.

4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los socios, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

Art. 26. *Régimen de sesiones*.—1. El presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará suficientemente deliberados los asuntos, acordando someterlos a votación, si procediese. Actuará como secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, presentes o representadas, o con las mayorías cualificadas que, en su caso, establezca la normativa vigente en cada momento.

3. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo prescrito en estos Estatutos.

Art. 27. *Actas y certificaciones*.—1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, o en la inmediatamente posterior, o, en su caso, delegarse para su aprobación en el Presidente y el Secretario del Consejo Rector y dos interventores nombrados en la propia reunión, haciéndose constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados, el resultado de las votaciones celebradas y las breves intervenciones de las que se pida expresa constancia en acta.

2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente y serán firmadas por el presidente y el secretario del Consejo Rector.

3. A requerimiento de los Órganos Urbanísticos competentes o de los socios, podrá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

Capítulo 2

El Consejo Rector

Art. 28. *Composición*.—1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano normal de gobierno de la Junta; estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, que lo serán además de la Junta de Compensación, y cuatro vocales. Además se invitará al Consejo Rector a un representante de la Administración actuante que tendrá voz pero no voto.

La elección de los siete miembros del Consejo Rector se realizará, por la Asamblea General, proporcionalmente a la participación en la propiedad, no siendo necesario la condición de asociado para ser elegido. Para la elección de los siete consejeros, cada séptima parte de los votos, en relación con la totalidad de los de la Junta, dará derecho a designar un miembro del Consejo, pudiendo los asociados reunirse entre ellos a este fin. Si de la reunión de estos asociados resultase fracciones inferiores al citado porcentaje, los grupos así

formados podrán ponerse de acuerdo entre sí para, por exceso o defecto, elegir entre todos un representante. De no mediar este acuerdo, la vacante será cubierta por la persona designada por fracción o residuo numérico más elevado.

2. El Consejo rector nombrará de entre sus miembros a su Presidente y a los demás cargos unipersonales. En el caso de quedar vacante el cargo o en caso de ausencia o enfermedad de su titular, le sustituirá el vicepresidente del Consejo Rector. Se entenderá que se ha producido una vacante cuando el propietario representado haya dejado de serlo o cuando, tratándose de una persona física que actúa por cuenta de una empresa, se haya resuelto el vínculo entre ambos.

En el supuesto de que alguno de los propietarios elegidos para formar parte del Consejo Rector sea persona jurídica, deberá designar representante para participar en las reuniones del mismo y asistir a las Asambleas. La designación se hará constar en el acta de la Asamblea que recoja el nombramiento.

No podrán ser miembros del Consejo Rector los propietarios que mantengan deudas pendientes de pago con la Junta de Compensación con una antigüedad mayor de 3 meses.

Art. 29. *Duración del cargo.*—1. El cargo de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo Rector, el propio Consejo podrá acordar el nombramiento de las personas que hubieran de sustituirles, hasta la celebración de la siguiente Asamblea General Ordinaria que, en virtud de la competencia señalada en el artículo 30 de estos Estatutos, ratifique o modifique dicho nombramiento.

La misma regla se aplicará:

- a) Cuando el propietario representado haya dejado de serlo.
- b) Cuando se trate de una persona física representante de una empresa y se haya resuelto su vínculo con la misma.

Art. 30. *Funciones del Consejo Rector.*—La representación de la Junta, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo Rector, que actuará a través de su Presidente, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos. A título enunciativo, no limitativo, son competencia del Consejo Rector las siguientes actuaciones:

- a) Representar a la Junta de Compensación en juicio y fuera de él.
- b) Convocar y dirigir la Asamblea General y ejecutar los acuerdos adoptados en la misma.
- c) Administrar la Junta de Compensación y sus fondos, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- d) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente.
- e) Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- f) Autorizar y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago.
- g) Formulación y remisión de los Proyectos de Reparcelación a la Asamblea General.
- h) Aprobar y presentar a los órganos técnicos competentes los documentos técnicos necesarios para la aprobación administrativa del Proyecto de Urbanización. Si la documentación supusiera cambios sustanciales sobre el Proyecto de Urbanización presentado junto con la iniciativa, su aprobación deberá remitirse a la Asamblea General.
- i) En general ejercitar las facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General.
Cuando el Consejo Rector exija a un socio de la Junta el abono de las aportaciones sociales a que esté obligado por acuerdo de la Asamblea General, o de cualquier otra deuda de la que sea titular en proporción a su cuota de participación, el Consejo deberá actuar conforme al procedimiento establecido en el artículo 36 de los presentes Estatutos.
- j) Realizar operaciones en cualesquiera bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas particulares, etcétera.
- k) Realizar toda clase de actos de dominio, tales como enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etcétera, rela-

tivas a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, con la previa aprobación de la Asamblea General.

- l) Instar y seguir en todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y contra toda clase de fincas.
- m) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación a reconocer a cada socio, así como las modificaciones que sobre dichas cuotas fueran pertinentes como consecuencia de la incorporación a la Junta, como socio de pleno derecho, de alguna Empresa Urbanizadora en el supuesto recogido en el artículo 8 de estos Estatutos. A tal efecto, el Consejo Rector deberá poner a disposición de los socios, en el período de información previo a la celebración de la Asamblea General en que deba aprobarse, la oportuna propuesta de modificación.
- n) Proponer a la Asamblea General, para su aprobación, el nombramiento de Gerente, fijando las facultades, funcionamiento y remuneración del cargo, siempre que dichas facultades no estén dentro de las atribuidas a la Asamblea.
- o) Nombrar y separar al personal administrativo, laboral o profesional al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- p) Conferir apoderamientos con las facultades que considere oportunas en cada caso, así como generales para pleitos o procuradores que representen a la Junta en juicio.
- q) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar cabo las facultades de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
- r) Proponer a la Asamblea General las derramas para atender a los gastos comunes así como la forma y plazos en que han de satisfacerse.

Art. 31. *Régimen de sesiones.*—1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa de su Presidente o a petición de dos de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el presidente, con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector cuando concurran a la reunión, presentes o representados, más de la mitad de sus componentes. Cada vocal podrá hacerse representar en el Consejo por cualquier persona. La representación se otorgará por escrito y se limitará a la sesión de que se trate pudiendo ser limitada a algún asunto en concreto.

3. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de los miembros del consejo, reconociéndose calidad dirimente al voto del Presidente en caso de empate.

4. Dichos acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hubieran sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos.

Art. 32. *Actas y certificaciones.*—1. De cada reunión del Consejo Rector se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma o siguiente reunión, y en la que se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. Las actas de las reuniones serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los Órganos Urbanísticos competentes o de los socios, podrá el secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido de las actas.

TÍTULO VII

Del Régimen Económico

Art. 33. *Ingresos en la Junta de Compensación.*—Constituirán los ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones iniciales de los socios.
- b) Las cantidades satisfechas por los socios, con carácter ordinario o extraordinario.
- c) Las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etcétera, de los que la Junta pudiera ser beneficiaria.
- d) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- e) Las aportaciones que, en su caso, puedan realizar las Empresas Urbanizadoras.

Art. 34. *Gastos de la Junta de Compensación.*—Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Los derivados de la elaboración del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización, de la redacción del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación y los costes derivados de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los diarios de mayor difusión, del anuncio por el que se hace público la

formalización de la iniciativa para el desarrollo del ámbito. Así como cualquier otro gasto que resultase necesario para el buen fin de la iniciativa. A estos efectos se entenderá que entre los gastos de la misma está el coste (calculado al interés legal del dinero) del capital aportado para su financiación por los miembros de la Comisión Gestora en orden a la aprobación del Plan Parcial, Proyecto de urbanización, y cualquier otro necesario, conforme a la legislación urbanística, hasta la constitución de la Junta de Compensación.

- b) Los honorarios profesionales y demás costes precisos para la redacción, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, Urbanización, y en general, cualquier otro proyecto o documentación urbanística/administrativa que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta.
- c) La ejecución de las obras de urbanización que acuerden sus Órganos de Gobierno.
- d) El abono, en su caso, de los honorarios profesionales del personal al servicio de la Junta, así como los gastos de administración, vigilancia, etcétera, que se deriven del ejercicio de su actividad.
- e) La conservación y mantenimiento de viales, zonas verdes y equipamiento público, suministro de los servicios generales de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, servicio general de evacuación y depuración de aguas residuales, así como cualquier otro que se establezca por acuerdo de la Asamblea General y hasta que no se haga cargo de tales gastos el Ayuntamiento o la Entidad Colaboradora de Conservación que al efecto se constituya.
- f) La expropiación de bienes y derechos por parte de los Órganos Urbanísticos competentes, en los supuestos recogidos en los presentes Estatutos.
- g) Cuantos vengán exigidos en el cumplimiento de los fines y objetivos determinados por la normativa vigente y en estos Estatutos.

Art. 35. *Pago de las aportaciones.*—1. La Asamblea General, al señalar las aportaciones sociales que deban satisfacer los socios de la Junta de Compensación en virtud de lo estipulado en el artículo 13, definirá la forma y condiciones de pago de tales aportaciones.

2. Su cuantía será proporcional, en todo caso, a las cuotas de participación asignadas, teniendo en cuenta las ulteriores modificaciones de que pudieran ser objeto.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación del acta de la Asamblea en que hubiera sido acordado el pago de dichas aportaciones o, en su caso, al requerimiento de pago.

4. Concluido dicho plazo sin haber hecho efectivas tales aportaciones, el socio moroso incurrirá en un interés de demora equivalente al interés de demora legal del dinero, establecido en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

5. Transcurrido el plazo a que alude el número anterior, sin que el socio moroso hubiere hecho efectiva la aportación adecuada, la Junta de Compensación podrá, bien acudir a la Jurisdicción Ordinaria para exigir el cobro por vía judicial de las cantidades pendientes de cobro, o bien instar de los Órganos Urbanísticos, la ejecución por vía de apremio de las cantidades pendientes de abono, o la expropiación forzosa del socio moroso, a tenor del artículo 30 de estos Estatutos, a cuyo efecto el secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del presidente, expedirá la oportuna certificación, que tendrá fuerza ejecutiva.

TÍTULO VIII

De la Urbanización

Art. 36. *Obras de urbanización.*—1. Las obras de urbanización a ejecutar por la Junta serán las definidas en el Proyecto de Urbanización que se apruebe.

definitivamente, con arreglo a las previsiones específicas contenidas en el mismo, así como de acuerdo con las condiciones de las Administraciones y de los Organismos afectados, y las compañías suministradoras.

2. La Junta podrá reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios no deba recaer sobre la misma a los efectos del reintegro indicado, el Ayuntamiento emitirá las certificaciones correspondientes.

Art. 37. *Formulación del Proyecto de Urbanización.*—El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones fue presentado con carácter de proyecto básico junto con la iniciativa del sistema de compensación en la ejecución y desarrollo del Sector ST-3 “Terciario Sur”, por lo que el Proyecto de Urbanización deberá redactarse por encargo de la Jun-

ta con carácter de definitivo, para su tramitación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de Brunete.

Art. 38. *Ejecución de las obras de urbanización.*—1. La Asamblea General decidirá la adjudicación de las obras de urbanización, salvo delegación de parte de las mismas en el Consejo Rector.

2. La ejecución de las obras de urbanización, recepción y conservación de la misma, se desarrollará según disponga la normativa vigente, y, en particular, según las determinaciones contenidas en el Plan Parcial del Sector y, subsidiariamente, en el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete y en el Plan Especial de Infraestructuras.

Art. 39. *Financiación.*—1. Para hacer frente al coste de la urbanización, podrá disponer la Junta de Compensación la enajenación de los terrenos que se hubieren reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

2. La Junta de Compensación podrá asimismo concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los miembros de la misma, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.

TÍTULO VIII

Del Régimen Jurídico

Art. 40. *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el Ayuntamiento de Brunete, obligarán a todos los socios miembros de la Junta de Compensación, en relación con las disposiciones y normas que les sean de aplicación.

2. Cualquier modificación de estos Estatutos acordada por la Asamblea General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.3.a), requerirá la aprobación del Ayuntamiento de Brunete y deberá inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 41. *Recursos administrativos.*—1. Cualquier asociado podrá recurrir contra los acuerdos de la Junta, sujetos a Derecho Administrativo, en los términos siguientes:

a) Los acuerdos de la Asamblea serán susceptibles de Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Brunete, en el plazo de un mes a partir de la fecha de notificación del mismo.

Los acuerdos del Consejo Rector que no requieran de la ratificación por la Asamblea serán igualmente recurribles ante el Ayuntamiento mediante Recurso de Alzada en igual plazo.

b) La interposición del recurso no suspenderá la ejecución de los acuerdos impugnados.

2. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y condiciones señalados en los presentes Estatutos.

Art. 42. *Acciones jurisdiccionales.*—En materias civiles, los socios de la Junta de Compensación, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los jueces y Tribunales con competencia territorial en el municipio de Brunete.

TÍTULO IX

De la disolución y liquidación

Art. 43. *Causas de disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

a) Cuando se hayan cumplido los fines señalados en el artículo 4 de estos Estatutos. La declaración de dicho cumplimiento corresponde al Ayuntamiento de Brunete.

b) Mediante acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el quórum establecido en el artículo 26, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que hubiere contraído y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar. Para que este acuerdo sea ejecutivo el Ayuntamiento de Brunete deberá proceder a su ratificación.

c) Transformación en Entidad Urbanística de Conservación.

2. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General pudiera establecer, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Art. 44. *Procedimiento de disolución de la Junta de Compensación.*—El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante, el cual se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD

DE MADRID y en uno de los diarios de mayor difusión de esta. Durante el plazo de treinta días desde la publicación de dicho acuerdo podrán formularse alegaciones, y transcurrido dicho plazo, la Administración actuante, por resolución, aprobará o denegará la disolución definitiva de la Junta de Compensación, dando a todo ello el mismo trámite de publicidad.

Art. 45. *Destino del patrimonio común.*—En los supuestos de los apartados a) y b) del artículo 46, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a la cuota de participación que hubieran tenido en la Junta al tiempo de disolverse.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La Junta de Compensación, de inmediato tras su constitución, revalidará las actuaciones de la Comisión Gestora y aprobará la cuenta de ingresos y gastos existente a la sazón. Los déficits de aportación que existan a la fecha se registrarán por lo previsto en el apartado 5 del artículo 36.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR TERCIARIO SUR DEL PGOU DE BRUNETE

I. DISPOSICIONES GENERALES

Base 1.^a *Del Sistema de actuación*

La actuación urbanística en el ámbito delimitado por la unidad de actuación se ejecutará mediante el sistema de compensación, de acuerdo con la normativa vigente y las determinaciones contenidas en el propio Plan Parcial del Sector y, subsidiariamente, en el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete y en el Plan Especial de Infraestructuras.

Base 2.^a *Actuaciones que comprende*

La actuación por compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones contenidas en el Plan General para el Sector, mediante la agrupación de los propietarios afectados, con solidaridad de beneficios y cargas entre ellos. La actuación de esta Junta de Compensación estará encaminada a llevar a buen fin el objeto para el que se ha de constituir, desarrollando todas y cada una de las operaciones descritas en el artículo 4 de sus Estatutos, y en especial las siguientes:

- a) La incorporación al proceso urbanizador de todos los propietarios afectados, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
- b) La integración en la Junta de Compensación de los propietarios de suelos externos, adscritos al ámbito, necesarios para la ejecución de sistemas generales y dotaciones, en las condiciones fijadas por el planeamiento urbanístico del municipio de Brunete, y por la normativa de aplicación.
- c) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- d) La transmisión al municipio de Brunete de todos los terrenos de cesión obligatoria y del porcentaje de aprovechamiento que corresponda.
- e) El pago y, en su caso, la ejecución de las obras de urbanización, en los términos y condiciones fijados por el planeamiento o la legislación urbanística.
- f) La distribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus respectivos derechos.
- g) La cesión a favor del Ayuntamiento de las obras de urbanización, así como de las instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el Plan de Ordenación o en el Proyecto de Urbanización, en los términos y condiciones fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable.
- h) La conservación y el mantenimiento de tales obras, hasta el momento en que se produzca la recepción definitiva de las mismas por parte del Ayuntamiento.

Base 3.^a *Edificación de la unidad de actuación*

1. Sólo podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas resultantes a partir del momento en que la Junta de Compensación, o el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia, conforme a lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local aplicable.

2. En cualquier caso, el ejercicio de los derechos de edificación y uso de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación estará sujeto a las determinaciones complementarias y características técnicas mínimas que contienen las presentes Bases, al objeto de lograr un correcto y adecuado ejercicio de tales derechos que no perjudique al resto de los propietarios, ni vaya en detrimento de la propia calidad de la unidad de actuación.

3. Los solares aportados o adjudicados por la Junta podrán edificarse desde el momento en que sea firme por vía administrativa la aprobación del proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de la solicitud de licencia del Ayuntamiento de Brunete mediante escrito en el cual el peticionario deberá comprometerse a no utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer esta condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo el edificio o parte de él, y a cumplir otras condiciones establecidas en el artículo 20 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, o norma que lo sustituya.

II. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS

Base 4.^a *De los criterios para valorar las fincas aportadas y las fincas resultantes*

1. Las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos expresamente en el 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 demás legislación que resulte de aplicación.

La valoración de las fincas aportadas se referirá al momento de iniciación del procedimiento, de conformidad al artículo 34 del Texto Refundido de la Ley de Suelo; siendo el derecho de los propietarios proporcional al valor de dichas fincas.

2. El valor del suelo vendrá dado por su superficie real, según reciente medición, dentro de la delimitación física de la unidad de actuación. Las propiedades computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición.

3. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 103.3 del RGU/78, en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá esta sobre aquellos.

4. A cada una de las fincas aportadas por los miembros fundadores o adheridos, se determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derechos en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y adjudicación de las parcelas resultantes en las que ha de localizarse el aprovechamiento urbanístico con arreglo al artículo 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.

5. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente a la Administración actuante, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los miembros fundadores o adheridos de la Junta de compensación; y los titulares no incorporados a la misma quedarán, respecto de sus bienes y derechos afectados por el planeamiento, en situación de expropiación forzosa.

III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base 5.^a *Del procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación*

1. Cuando no se hubiera incorporado a la Junta de Compensación alguna Empresa Urbanizadora, la Junta podrá realizar la urbanización concediendo su ejecución mediante concurso, subasta o concurso-subasta a la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de sus órganos de gobierno.

2. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización debidamente aprobado.
- La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante, de la propia Junta de Compensación y de su Dirección facultativa.

- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por no conformidad con las características técnicas de las obras o por no ejecución en los plazos convenidos.
- d) La retención a efectuar por la Junta de cada pago parcial a cuenta, en garantía de la correcta ejecución de las obras.
- e) El modo y plazos en que la Junta abonará dichas cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

Base 6.^a *Costes de la 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 vigente legislación sobre el suelo y, en general, los gastos de toda índole que origine la preparación y adecuada ejecución del proyecto aprobado, así como cuantos otros gastos sean necesarios en relación con dichas obras. Se considerarán igualmente como costes de urbanización los gastos derivados de la financiación del resto de los costes.

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

4. Las edificaciones, instalaciones y obras existentes en general que deban demolerse por ser incompatibles total o parcialmente con los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, así como los traslados de negocios o su extinción, deberán ser indemnizados de acuerdo con la normativa o el planeamiento vigente, sin perjuicio de acuerdo entre las partes. En caso de desacuerdo se estará a las disposiciones legales vigentes en la materia.

5. Las servidumbres, cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con cargo a la Junta, se valorarán con arreglo al importe de las indemnizaciones que hayan de ser satisfechas para su extinción, sustitución, etcétera, de acuerdo con la normativa o el planeamiento vigente, sin perjuicio de acuerdo entre las partes.

El coste de la extinción de los demás cargos (los de naturaleza privativa de cada finca) corresponderá al titular de la correspondiente finca.

6. En el supuesto de que en las fincas aportadas al proceso reparcelatorio existan sustancias o materiales contaminantes u otros daños análogos, los costes de descontaminación serán imputables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados, a su productor inicial, su poseedor actual o al anterior poseedor; en ningún caso estos costes tendrán la consideración de gastos de urbanización a cargo de los propietarios de suelos aportados no contaminados.

7. La distribución de los costes de urbanización mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada asociado, se especificará en el Proyecto de Reparcelación que se elabore, en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios establecidos por el planeamiento o la normativa vigente.

8. La forma habitual de pago será dineraria, pero por acuerdo con el obligado aprobado por la Asamblea General por mayoría de dos tercios, podrá sustituirse por la aportación de industria, por la cesión de una parte equivalente de sus beneficios urbanísticos o por cualquier otra forma que se acuerde. La valoración de los mismos, a tales efectos, se realizará de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, y/o informe técnico realizado al efecto, sin perjuicio de acuerdo entre las partes.

Tales acuerdos deberán ser anteriores a la formulación del Proyecto de Reparcelación por el Consejo Rector.

Base 7.^a *Transmisión de terrenos y cesión de las obras de urbanización*

1. La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libres de cargas, se verificará, 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 esta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la Empresa Urbanizadora o constructora las obras de urbanización con todas las instalaciones y dotaciones, y siempre que la ejecución fuera conforme con el Plan de Ordenación y el Proyecto de Urbanización, se solicitará del Ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, la recepción de tales obras. La Junta responderá ante el Ayuntamiento de los defectos de que pudieran adolecer dichas obras con el alcance que marque la legislación vigente en ese momento.

3. Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización en la parte que corresponda a cada finca. Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagado totalmente el coste de urbanización correspondiente, expedido una vez que hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Base 8.^a *De las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes y derechos aportados*

1. La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se efectuará en el Proyecto de Reparcelación.

2. Las adjudicaciones de fincas se efectuarán en proporción a los bienes y derechos aportados, evitando, en la medida de lo posible, los proindivisos, y con estricto respeto al principio de justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Las fincas aportadas en proindiviso podrán dar lugar, si ello resulta posible y la Junta lo entiende oportuno, a adjudicaciones individualizadas.

3. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas en más de un 50 % de su superficie, en terrenos destinados por el plan que se ejecuta a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

4. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que les sea adjudicada alguna finca independiente a cada uno de ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a los mismos, procediéndose de igual manera a completar los excedentes de adjudicación que no permitieran la asignación íntegra de una finca independiente. No se admitirán proindivisos inferiores al 15 % de la parcela mínima resultante, debiendo, en su caso, compensar a las fincas aportadas o participación en las mismas, con la cuantía económica que se establezca, según los criterios de la normativa vigente.

5. Toda la superficie que, con arreglo al Plan, sea susceptible de apropiación privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

6. Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio se realizarán, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución. Las adjudicaciones al municipio se harán en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento urbanístico.

7. El Proyecto de Reparcelación, al adjudicar las fincas resultantes, tendrá en cuenta los coeficientes de ponderación de usos que se deriven de valores reales de mercado. El acuerdo de aprobación de dichos coeficientes deberá adoptarse por la Asamblea con el quórum establecido en el artículo 26 de los Estatutos. En caso de no llegarse a un acuerdo entre las partes para su determinación, se designará un perito tasador independiente.

Base 9.^a *De los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación*

1. El incumplimiento por parte de los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas que la vigente legislación urbanística impone, y en especial de la obligación de afrontar las cargas del sistema y los gastos de la Junta en proporción a sus aportaciones, habilitará a la Administración actuante para, a petición de la propia Junta de Compensación, expropiar los respectivos derechos del socio incumplidor a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. El procedimiento expropiatorio aplicable será el que mejor proceda, conforme a la legislación vigente, para agilizar la gestión y ejecución del ámbito.

Dicha potestad expropiatoria será igualmente ejercitable aun cuando el incumplimiento por parte del socio se refiera únicamente a los plazos en que deba cumplir con las cargas y obligaciones referidas en el párrafo anterior y ello sin perjuicio de lo estipulado en el número siguiente.

2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, la propia Junta de Compensación podrá optar entre acudir a la Juris-

dicción Ordinaria o solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al socio moroso o el cobro de la deuda por vía de apremio.

Base 10.^a *De la forma y plazos en que los miembros de la Junta han de realizar las aportaciones a la misma*

1. Cuando se determinen las cantidades que deban satisfacer los socios de la Junta de Compensación, se definirá igualmente la forma de efectuar dichos pagos, si en dinero, en especie o mediante cesión de derechos urbanísticos, así como cualesquiera otras condiciones de pago.

2. La cuantía de tales aportaciones, salvo lo especialmente acordado por unanimidad, será proporcional a las cuotas establecidas.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará en la forma y plazos establecidos en el artículo 36 de los Estatutos.

Base 11.^a *De las reglas para la distribución de beneficios y pérdidas*

Salvo acuerdo o pacto en contrario conforme a lo establecido en la Base 6.^a, punto 8, la distribución de beneficios y pérdidas en el sistema de compensación se efectuará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, con arreglo a la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda, computándose en cada momento las participaciones de los socios efectivamente incorporados a la Junta.

Base 12.^a *De la forma de exacción de las cuotas de conservación, hasta la disolución de la Junta*

Una vez adjudicadas las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación y hasta el momento de la extinción o disolución de la Junta, cada propietario deberá contribuir de acuerdo con su derecho en dicho proyecto, a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.

V. NORMAS COMPLEMENTARIAS SOBRE EL USO Y DESTINO DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Base 13.^a

1. Los propietarios no podrán por sí, ni por personal a sus órdenes o encargo, realizar calas ni obras de ningún tipo fuera de su línea divisoria.

2. Las obras a realizar fuera del recinto de las parcelas deberán ser ejecutadas por las compañías concesionarias de los servicios o por la Junta de Compensación o, si esta se hubiere disuelto, por el Ayuntamiento de Brunete.

3. También podrán llevarse a cabo por la Entidad Urbanística de Conservación o Comunidad de Propietarios que pudiera sustituir a la Junta de Compensación.

Base 14.^a

Los propietarios están obligados a permitir el paso a las parcelas y edificaciones del personal al servicio de la Junta de Compensación, de las Compañías Suministradoras o Concesionarias de Servicios Públicos y del Ayuntamiento, así como los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación o de la Comunidad de Propietarios que pudiera sustituir a la Junta de Compensación. Todo ello a efectos de comprobaciones, inspecciones o reparaciones.

Base 15.^a

El desarrollo y aplicación de las presentes Bases de Actuación se entenderá sin perjuicio de la normativa urbanística que en cada momento sea de aplicación general a todo derecho de edificación y uso del suelo.

En todo caso, dicho desarrollo y aplicación deberá respetar las especificaciones recogidas en las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de Brunete, normas a las que en todo momento deberá ajustarse el ejercicio de los mencionados derechos. Por tanto, las reglas contenidas en las presentes Bases de Actuación son meramente complementarias respecto de la mencionada normativa.

Brunete, a 26 de mayo de 2025.—La alcaldesa-presidenta, María del Mar Nicolás Robledano.

(02/8.716/25)

