

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

66

CIEMPOZUELOS

URBANISMO

Mediante Resolución de Alcaldía número 835/2025, de fecha 21 de marzo, se aprueba definitivamente el proyecto de Bases y Estatutos que regularan la composición y funcionamiento de la Junta de Compensación de la urbanización correspondiente al Sector 9 “Las Canteras II”, de Ciempozuelos, en desarrollo y de conformidad con el planeamiento urbanístico, con las adaptaciones y modificaciones adicionadas tras la estimación de las alegaciones realizadas por Canal de Isabel II, que en su parte resolutive acuerda.

Primero.—Aprobar definitivamente la constitución y proyecto de Bases y Estatutos que regularan la composición y funcionamiento de la Junta de Compensación de la urbanización correspondiente al Sector 9 “Las Canteras II”, de Ciempozuelos, en desarrollo y de conformidad con el planeamiento urbanístico, con las adaptaciones y modificaciones adicionadas tras la estimación de las alegaciones realizadas por Canal de Isabel II cuyo texto de adjunta como anexo.

Segundo.—El nombramiento como representante de la Administración Municipal en la Entidad a Marta Castro Sánchez, en su calidad de Técnico Jurídico de Urbanismo, y como sustituto a Gabriel Hurtado de Rojas Herrero, en su calidad de Interventor Municipal.

Tercero.—Ordenar, a cargo de los promotores, la publicación de la resolución que se dicte en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y publicación del texto modificado para su general conocimiento.

Cuarto.—Notificar de forma individualizada la resolución que se dicte, a todos los propietarios afectados y requerir, a aquellos que no hubieren solicitado su incorporación a la Junta, para que, en el plazo de un mes, contado desde la notificación, soliciten dicha incorporación con la advertencia de expropiación prevista en el artículo 127.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Quinto.—Tras los trámites anteriores, se requiere a los propietarios interesados para que constituyan la Junta de Compensación Entidad Urbanística de Conservación mediante escritura pública, en la que se designen los cargos de la misma, dando traslado de copia autorizada al Ayuntamiento para su aprobación, si procede, y su posterior remisión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid para su inscripción, siendo la pertenencia a la misma obligatoria en virtud de las determinaciones del planeamiento.

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN QUE HA DE REGIR EL DESARROLLO DEL SECTOR SURT-9 “LAS CANTERAS II” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CIEMPOZUELOS (MADRID)

BASES DE ACTUACIÓN QUE HAN DE REGIR EL DESARROLLO DEL SECTOR SURT-9 “LAS CANTERAS II” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CIEMPOZUELOS (MADRID)

I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Base 1ª Naturaleza y finalidad.

1. La Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.2 a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid¹, tiene naturaleza administrativa con la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos, para el cumplimiento de sus fines.

2. Según indica el artículo 24.2 a) del Reglamento de Gestión Urbanística², la Junta de Compensación tiene carácter de entidad urbanística colaboradora.

3. La personalidad jurídica de la Junta de Compensación se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción, que tiene eficacia constitutiva, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, ello de conformidad a lo establecido en el artículo 26.2 del RGU.

4. Constituye la finalidad de la Junta de Compensación la ejecución del planeamiento y la urbanización prevista en él con cargo a los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico correspondiente o quienes les sustituyan, distribuir equitativamente los beneficios y cargas derivados de la ordenación y de la urbanización y formalizar las cesiones obligatorias, garantizando que todos los afectados por ellas reciben la justa compensación, siendo responsable frente a la Administración competente del cumplimiento de estos fines. La formalización de las cesiones se efectuará al aprobarse el Proyecto de Reparcelación.

5. La incorporación de los propietarios a la misma no supone la transmisión del dominio a la entidad urbanística colaboradora, ello sin perjuicio de la facultad fiduciaria de disposición que corresponde a la Junta sobre los inmuebles afectados, conforme a la Ley, los cuales quedan directamente sujetos, cualquiera que sea su titular, al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

6. Las Bases son de obligada observancia para los miembros de la Junta, debiéndose sujetar a ellas, asimismo, el Proyecto de Reparcelación que se redacte.

7. La obligatoriedad de las Bases no impide en ningún caso su modificación de conformidad con lo que resulte del régimen legal y estatutario aplicable y conforme al procedimiento establecido.

Base 2ª Objeto.

1 En adelante LSCM 9/2001.

2 En adelante RGU.

3 En adelante RDL7/2015.

1. De conformidad con la finalidad de la Junta señalada en la Base 1ª anterior, su objeto es ejercer la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal, cuyos principales fines son la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística y la ejecución material de la urbanización del ámbito que se desarrolla y su conexión con los sistemas generales del municipio, en los términos que prevé la legislación, en el ámbito urbanístico que se considera de suelo urbanizable sectorizado SURT-9 "LAS CANTERAS II" delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos (Madrid).

2. Dicha ejecución del planeamiento, según resulta de los arts. 108 de la LSCM 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 157.1 del RGU, corresponde a los propietarios de suelo patrimonial comprendidos en dicho ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas, de modo que se cumpla la exigencia del citado artículo 157.1 del RGU, indicativa de que los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, así como los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establece.

Base 3ª Régimen urbanístico y legal aplicable.

1. El sistema de actuación es el de compensación, según establece el Plan Parcial que se desarrolla.

2. Su desarrollo se adecuará a las determinaciones de la LSCM 9/2001, al RDL7/2015, al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, al Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, al RGU en lo que resultara de aplicación, al Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, y las demás disposiciones complementarias que fueran de aplicación.

Base 4ª Planeamiento que se desarrolla. Ámbito territorial.

1. El planeamiento que se desarrolla y a que hacen referencia las presentes Bases de Actuación es el Plan Parcial del sector SURT-9 "LAS CANTERAS II", aprobado con carácter definitivo por acuerdo de 25 de enero de 2024 del Pleno del Ayuntamiento de Ciempozuelos.

2. Dicho acuerdo de aprobación definitiva apareció publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 60 de fecha 11 de marzo de 2024 (pg. 228), y las normas urbanísticas del mismo en el número 146 de 20 de junio de 2024 (pág. 160) momento el cual pasó a ser ejecutivo y vinculante y eficaz tanto para Administraciones como para particulares.

3. El ámbito territorial a que afectan y quedan vinculadas las presentes Bases de Actuación es el que determina gráficamente el precitado instrumento de ordenación urbanística en su plano P.01. denominado DELIMITACIÓN DEL SECTOR

4. Los terrenos comprendidos dentro de dicho ámbito quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Base 5ª Actuaciones que comprende.

1. De conformidad con el objeto de la Junta de Compensación, las actuaciones que comprende son las de ejecución del planeamiento que se relacionan en los apartados a) a d), ambas inclusive, del punto 2 del art. 71 de la LSCM 9/2001, incluida la redacción de los instrumentos técnicos de equidistribución y ejecución material de sus previsiones.

2. Se relaciona de forma pormenorizada en el artículo 4 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

Base 6ª Condiciones específicas del planeamiento que se desarrolla.

1. Como condiciones singulares que prevé el planeamiento urbanístico en orden a la ejecución del mismo se consideran:

- La superficie correspondiente a los caminos públicos existentes dentro del sector se tratarán conforme a lo que se regula en la Base 7ª siguiente.
- El Canal de Isabel II, es propietario por título oneroso del aprovechamiento que se deriva del suelo expropiado para ejecutar la conducción de agua regenerada. Los terrenos de Canal de Isabel II obtenidos onerosamente participarán en la equidistribución urbanística conforme a lo señalado en la base 7ª.
- El aprovechamiento que se deriva del suelo ocupado por la rotonda de la M-404, que queda dentro del sector y para el supuesto de que no se acredite su adquisición de forma onerosa por parte de la Comunidad de Madrid, se repartirá entre los propietarios que originariamente se ubican sobre dicha rotonda. En caso contrario, es decir, que la Comunidad de Madrid justifique la obtención de dicho aprovechamiento de forma onerosa, este será adjudicado a la misma.

Base 7ª Existencia de bienes demaniales de propiedad municipal.

1. Los bienes municipales de dominio y uso público (demaniales) que existan, o pudieran existir, en el ámbito que se considera a efectos de las presentes Bases de Actuación, así como los de terceros de sujetos públicos, participarán en proporción a su superficie en los beneficios y cargas de la ordenación si hubiesen sido adquiridos por expropiación o a título oneroso, de conformidad con lo determinado en el artículo 190 bis de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

2. Si la superficie de los bienes de dominio público adquiridos a título gratuito incluidos en el citado ámbito fueren iguales o inferiores a los de nueva creación que deban ser objeto de cesión gratuita y obligatoria, se entenderán sustituidos unos por otros (art. 47.3 del R.G.U.).

3. Si la superficie de los terrenos adquiridos a título gratuito dentro del ámbito fuese superior a la de los que deban ser objeto de cesión, la Administración titular percibirá el exceso en la proporción que corresponda en terrenos edificables (art. 47.3 del R.G.U.).

II. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

Base 8ª Cuestiones generales. Momento a que ha de referirse la valoración. Definición de los bienes y derechos.

1. De conformidad con lo previsto en el apartado a) del punto 1 del artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y concordantes del Reglamento de Valoraciones de la misma que lo desarrolla aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones que tengan por objeto la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad –como es el caso que se desarrolla en estas Bases de Actuación–, salvo que exista acuerdo entre todos los sujetos afectados, se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en dichos cuerpos normativos, legal y reglamentario respectivamente.

2. La valoración, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes, así como de los demás bienes y derechos afectados, está sujeta a la contingencia temporal del proceso de ejecución del planeamiento urbanístico y de la propia variabilidad aleatoria de las magnitudes numéricas representativas de aquélla, y de ahí la importancia de determinar el momento de la valoración.

3. Sin perjuicio de lo significado en el párrafo anterior, el artículo 34.2 a) del referido RDL 7/2015 determina que el momento al que han de referirse las valoraciones en el supuesto que aquí se considera, será el de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive, es decir, con la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del sector SURT-9 "LAS CANTERAS II".

4. No obstante, los miembros de la Junta de Compensación con carácter general, y por unanimidad, podrán, a efectos de la valoración de los derechos para su adjudicación, reparto y para compensaciones de derechos y obligaciones, llegar a los acuerdos sobre valoración que estimen oportunos y que tendrán su reflejo en el Proyecto de Reparcelación, y cuya aceptación se entiende efectuada con el voto unánime favorable a la aprobación del mencionado proyecto en el marco de la Junta de Compensación, todo ello de conformidad con lo previsto en los apartados a) y b) del punto 1 del artículo 87 de la LSCM 9/2001.

5. En la actuación urbanística regulada por las presentes Bases de Actuación, la fecha de referencia para la definición de las superficies respectivas afectadas, será la del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del sector SURT-9 "LAS CANTERAS II" del PGOU. de Ciempozuelos de conformidad con lo establecido en el Art. 107.3 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, en donde queda definido el ámbito de ordenación y gestión que por las presentes Bases se desarrolla.

6. Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga 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, certificación de estar la finca catastrada o amillorada a su nombre, etc. En cualquier caso prevalecerá la superficie real de las fincas, sin perjuicio de la regularización que legalmente sea procedente.

7. Ha de tenerse en cuenta, en todo caso, lo previsto por el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, según el cual, en caso de discordancia, entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquellos.

8. Si la discrepancia, como prescribe el artículo 103.4 del mismo Reglamento, se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los Tribunales de Justicia ordinarios, y el Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. En dicho supuesto, la Junta de Compensación asumirá la representación de los derechos e intereses de tales titularidades, a efectos de la tramitación del expediente, si bien los gastos y aportaciones que sean imputables a las fincas referidas serán atendidos por todos aquellos que pretendan dichas titularidades, pudiendo hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

9. Las cuestiones relativas a linderos podrán resolverse en el propio Proyecto de reparcelación si media la conformidad de los interesados, acreditada fehacientemente.

Base 9ª Criterios para valorar las fincas aportadas.

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 87.1.c) de la LSCM 9/2001 y 86.1º y concordantes del RGU, el derecho de los propietarios, y titulares de derechos, afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas privadas (patrimoniales), o fracción de las mismas, comprendidas dentro del ámbito que se considera, de conformidad con el artículo 167.1 a) del RGU que dispone que las Bases de actuación contendrán las determinaciones relativas a los criterios para valorar las fincas aportadas.

2. No obstante lo anterior, de conformidad con las determinaciones del artículo 40 del RDL7/2015, que remite la valoración de las aportaciones de los partícipes, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, al valor de suelo que le correspondería si estuviese terminada la actuación. Asimismo, determina para los propietarios que no resultaran adjudicatarios de parcelas por causa de insuficiencia de su aportación, ese mismo valor, pero descontando los gastos de urbanización correspondientes.

3. En el caso de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, el suelo se valorará conforme a lo establecido en el artículo 7 del Reglamento de Valoraciones, según su situación actual de suelo rural, según las reglas especificadas en los artículos 9 y siguientes del Reglamento de Valoraciones que desarrolla el citado RDL7/2015.

Base 10ª Criterios de valoración de derechos reales constituidos sobre las fincas aportadas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas. Otras consideraciones y circunstancias.

1. Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas se consideran, en principio, compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar y, en consecuencia, aunque no se les mencionase en el Proyecto de Reparcelación, se subrogarán y serán adjudicatarios sus titulares en el mismo concepto que lo fueren anteriormente.
2. El propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas del valor de las parcelas que le correspondan.
3. Si existiesen derechos y cargas que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, el proyecto de Reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado, y fijar la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la Legislación de Expropiación Forzosa, pero con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que en su caso resuelva al respecto la Jurisdicción competente. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de Reparcelación.
4. Existiendo, entre los efectos del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, subrogación con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas siempre que quede establecida su correspondencia, y compatibilidad con el planeamiento, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, el citado acuerdo aprobatorio producirá su extinción, y las personas a quienes dichos derechos reales o cargas favorecieran podrán o bien obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada, o bien su indemnización correspondiente corriendo a cargo del propietario que la aportó, cuyo importe se fijará en el Proyecto de Reparcelación.
5. En todo caso, para su valoración se estará a las determinaciones del punto 4 del artículo 35 del RDL7/2015.
6. La valoración podrá hacerse respecto a cada uno de los derechos que, en su caso, concurren con el dominio para distribuir el valor entre los titulares de cada uno de ellos o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.
7. Por lo que respecta a los derechos personales, el RDL7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, remite a la Ley de Expropiación Forzosa.

Base 11ª Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse serán valoradas en el proyecto de Reparcelación independientemente del suelo conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa; y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Urbanización, en concepto de gasto de urbanización.
2. Se entenderán que no pueden conservarse los elementos mencionados en el apartado anterior cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización o estén situados en superficies que no se puedan adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento por no poder quedar en situación de fuera de ordenación.
3. Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción. No se requerirá esta valoración cuando las edificaciones, se adjudiquen a su propietario actual por las aportaciones que le correspondan y esté adaptada al planeamiento urbanístico que se desarrolla.
4. Para proceder a la valoración de tales elementos se estará a lo dispuesto en los artículos 35 y 36 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, remite a la Ley sobre Expropiación Forzosa, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. No obstante, si tales obras o instalaciones hubieran sido tenidas en cuenta en la determinación del

valor del terreno, entonces no serán objeto de valoración independiente, siempre de acuerdo con la normativa catastral, y en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación.

5. En las plantaciones se tasará el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria Reparcelación, atendido su valor agrícola o urbano y en base al criterio de reposición o legal aplicable a cada caso.

6. Por lo que respecta a las obras de urbanización, no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización, que estando dentro del ámbito de ejecución que se considera, resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas como obras de urbanización a cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

Base 12ª Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

1. Hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Asamblea de la Junta, según lo dispuesto en los Estatutos, se podrán incorporar a la misma una o varias Empresas urbanizadoras, recibiendo, a cambio de la ejecución de la urbanización, suelo edificable.

2. No obstante, aquellos propietarios que prefieran abonar en metálico su participación en los costes y gastos de urbanización podrán hacerlo conforme a la valoración que se acuerde válidamente, a los cuales no se les reducirá su derecho, y no sufrirán disminución ninguna de su aprovechamiento ni se verán obligados a otras cesiones que las obligatorias resultantes del plan que se ejecuta y proporcionales a sus cuotas de participación.

3. A tal efecto, se procederá, en su caso, previo acuerdo de la Junta adoptado según sus Estatutos, a la elección de la Empresa o Empresas urbanizadoras acuerdo de la Asamblea, la cual establecerá la conversión en cuotas de participación en la Junta del importe de las obras que se vayan a ejecutar, valoradas según el presupuesto de obras proyectadas y minoradas en la cuantía de los propietarios que prefieran contribuir directamente en efectivo a su ejecución, según lo previsto en el párrafo anterior

4. En todo caso, la facultad de edificar corresponde exclusivamente y a su cargo a los que resulten adjudicatarios de las parcelas resultantes. El ejercicio de la facultad de edificar se efectuará en las condiciones que resultan de la normativa del plan urbanístico que se desarrolla y con las formalidades que para los permisos y licencias de edificación prevé la legislación vigente de todo orden.

III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Base 13ª Procedimiento para contratar las obras de urbanización y servicios urbanos.

1. Se procederá según los criterios previstos en la Base 12ª anterior, y la Asamblea de la Junta determinará el régimen jurídico de las garantías a prestar por la Empresa urbanizadora y su responsabilidad por incumplimiento de los compromisos contraídos. Cuando la Empresa urbanizadora dejara de efectuar las prestaciones convenidas, se podrá dar por resuelto el contrato con la pena que por indemnización corresponda, o con aplicación de las consecuencias que deriven de la aplicación de las cláusulas del contrato. Estas garantías, condiciones y penalizaciones deberán consignarse obligatoriamente en los contratos y acuerdos que se suscriban con la o las Empresas urbanizadoras.

2. En su caso, la cuota de la Empresa urbanizadora se fijará en función del presupuesto de la ejecución de las obras aprobadas, teniendo en cuenta la parte cuya financiación asuma directamente, y será inamovible una vez aprobado por la Asamblea General el acuerdo de incorporación, asumiéndose las obras a riesgo y ventura de la empresa urbanizadora.

3. En caso de rescisión del contrato con la Empresa o Empresas urbanizadoras, por incumplimiento de las condiciones contractuales pactadas, la Junta de Compensación, previo acuerdo de la Asamblea, acordará, si procede, la liquidación de la obra realmente ejecutada y adecuada al Proyecto de Urbanización, bien con suelo edificable correspondiente a la cuota inicialmente asignada para compensar el coste de la obra de urbanización, o bien en metálico con cargo a los propietarios, en función de lo que mejor resulte para el desarrollo urbanístico. Esta condición deberá incluirse en los contratos que se firmen con la o las Empresas urbanizadoras. A los efectos de determinar el coste total de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que han de dar servicio al ámbito que nos ocupa y, en su caso, la contribución de la empresa urbanizadora, se incluirán todos los gastos y costes de urbanización, implantación de

servicios, conexión de las infraestructuras del ámbito con las redes generales municipales y de las Compañías suministradoras en las condiciones que normativamente unas y otras determinen, incluidos los de los proyectos necesarios, licencias, permisos y autorizaciones, y demás gastos necesarios de gestión.

4. Las obras de urbanización existentes en el ámbito objeto de estas Bases de Actuación que puedan conservarse, y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización, se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad, valorado por los técnicos que elaboren el Proyecto de Urbanización tomando como base los costes unitarios reales del referido proyecto.

5. Previo acuerdo de la Junta, adoptado según los Estatutos, podrá encomendarse la ejecución de las obras de urbanización, en las condiciones que prevé el planeamiento urbanístico, a una o varias Empresas constructoras que, aun no siendo específicamente urbanizadoras, acrediten la adecuada capacidad y solvencia técnica y económica, procediendo, en su caso, a elección de la misma forma prevista en la Base 10ª.

Base 14ª Obras de edificación por cuenta de la Junta de Compensación.

1. En el supuesto regulado por las presentes Bases de Actuación ha quedado puesto de manifiesto que el objeto de la Junta de Compensación se limita, en materia de ejecución de obras, a las de urbanización de su ámbito. No se prevé ejecutar obras de edificación por la misma.

2. En el caso que se suscite la necesidad de la ejecución de edificaciones por parte de la misma, se acordará en Asamblea las condiciones que se han de seguir en orden a contratar la redacción de Proyectos, la elección de Empresa o Empresas constructoras, forma de acometer el gasto y financiación.

3. En todo caso, los procedimientos se acomodarán por similitud en todo lo posible a lo establecido en las presente Bases y los Estatutos que regulan el funcionamiento de la Junta de Compensación.

4. La simultaneidad deberá ser solicitada por la Junta de Compensación al Ayuntamiento debiendo ser aprobada, siempre que se cumplan los requisitos de la Base 33ª y los siguientes:

- a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Base 15ª. Incorporación de Empresas urbanizadoras.

1. Las presentes Bases de Actuación prevén la incorporación a la Junta de Compensación de Empresa o Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la Unidad de Ejecución, para la ejecución material de las obras de urbanización e implantación de los servicios previstos.

2. Tal incorporación, de conformidad a lo previsto en el artículo 165.1 del RGU, podrá tener lugar en cualquier momento de la actuación. En el supuesto de que la incorporación se produzca, conforme indica el apartado 2 del precepto reglamentario citado, después de constituida la Junta de Compensación, deberá realizarse conforme a las previsiones de los Estatutos, y si éstos no contuvieran determinación bastante al respecto, se precisará su modificación.

3. Se prevé expresamente la posibilidad de que uno de los propietarios actúe como Empresa Urbanizadora, asumiendo los costes de urbanización a cambio de aprovechamiento en los términos que acuerde con el resto de los propietarios, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.1.3 de estas Bases.

4. Conforme a los criterios establecidos en la Base 12ª anterior, se podrá compensar la aportación de la Empresa urbanizadora bien con suelos con aprovechamiento lucrativo o bien con pago en metálico, o parte de uno y otro.

Base 16ª Valoración de las aportaciones de las Empresas urbanizadoras.

1. En defecto de acuerdo adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de Compensación, las participaciones de éstos y de la empresa urbanizadora incorporada, en su caso, a la actuación urbanística, serán proporcionales al valor de los terrenos y a los costos de urbanización asumidos por la empresa.

2. Para determinar la proporcionalidad entre ambas magnitudes tendrá plena libertad de decisión la Junta de Compensación, y si se obtuviera la conformidad de la empresa urbanizadora, el acuerdo de la Asamblea General precisará la cuota de participación de la empresa urbanizadora en la Junta de Compensación y cuantas circunstancias relativas a la adjudicación de parcelas resultantes a favor de aquélla o de compensaciones en metálico se consideren pertinentes.

Base 17ª Modalidades de pago a las Empresas urbanizadoras.

La Empresa urbanizadora resultará adjudicataria en el Proyecto de reparcelación de parcelas resultantes en proporción a su cuota de participación en la Junta de Compensación, definida con arreglo a lo previsto en el epígrafe 3.2.2. anterior.

También podrá ser adjudicataria de parcelas respecto a una fracción de su cuota de participación y ser compensada en metálico por el resto de los costos de la urbanización si hubiere llegado al acuerdo pertinente con uno o más de los miembros de la Junta de Compensación con anterioridad a la adopción del acuerdo de la Asamblea General aludido en el punto 4 de la Base 15ª.

Si las obras de urbanización hubieren de realizarse con posterioridad a la aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de reparcelación en el que se realicen las adjudicaciones a la empresa urbanizadora incorporada a aquélla, en el mismo Proyecto de reparcelación se integrarán las medidas cautelares y reservas adecuadas en garantía del cumplimiento por la empresa urbanizadora de sus obligaciones económicas.

No obstante, aquellos propietarios que prefieran abonar en metálico su participación en los costes y gastos de urbanización podrán hacerlo conforme a la valoración que se acuerde válidamente, a los cuales no se les reducirá su derecho, y no sufrirán disminución ninguna de su aprovechamiento ni se verán obligados a otras cesiones que las obligatorias resultantes del plan que se ejecuta.

A tal efecto, se procederá, en su caso, previo acuerdo de la Junta adoptado según sus Estatutos, a la elección de la Empresa o Empresas urbanizadoras acuerdo de la Asamblea, la cual establecerá la conversión en cuotas de participación en la Junta del importe de las obras que se vayan a ejecutar, valoradas según el presupuesto de obras proyectadas y minoradas en la cuantía de los propietarios que prefieran contribuir directamente en efectivo a su ejecución, según lo previsto en el párrafo anterior.

Base 18ª. Ocupación temporal del suelo para la ejecución de las obras de urbanización e instalaciones urbanas.

1. La Junta de Compensación podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra de urbanización las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras, así como aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

2. La Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que, finalizadas dicha obra, sean recibidas por la Administración actuante.

Base 19ª Control de las obras de urbanización.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 72.1.a) de la LSCM 9/2001, la Administración actuante, en el ejercicio de sus funciones de Órgano Urbanístico de Control, tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras de urbanización y de las instalaciones que se realicen.

2. Si alguna obra o instalación o parte de ella no se ejecutase de conformidad al Proyecto de Urbanización, la Administración actuante podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución, con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

Base 20ª Recepción de las obras de urbanización e instalaciones urbanas.

1. Las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación serán objeto de recepción por la Administración actuante, de conformidad con el artículo 135 y 136 de la Ley 9/2001 y la

Ordenanza reguladora de las obras de urbanización en la ciudad de Ciempozuelos, sin perjuicio y con independencia de las recepciones que la Junta de Compensación formalice respecto a la empresa que las hubiera realizado, con arreglo a las prescripciones del contrato suscrito entre ambas.

2. La recepción de las obras se formalizarán en acta administrativa que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, con arreglo a lo prevenido en la normativa administrativa al efecto.

3. La recepción de las obras de urbanización podrá referirse a una etapa completa del ámbito la Unidad de Ejecución, aun cuando no se haya completado la urbanización de la totalidad del ámbito territorial de la Junta de Compensación, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción por parte de la Junta de Compensación.

4. En todo caso, la Junta de Compensación suscribirá las actas que sean procedentes con aquellas Compañías suministradoras que por Ley, y de conformidad con el Ayuntamiento, deban recibir las obras e instalaciones específicas para su puesta en servicio.

IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

Base 21ª. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

1. La transmisión al Ayuntamiento como administración urbanística actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar en virtud de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. No obstante, el sujeto obligado por convenio a ejecutar las obras de urbanización, y en su nombre, La Empresa urbanizadora o constructora por éste designado, podrá ocupar los terrenos cedidos, para la realización de las obras de urbanización conforme a lo previsto en la Base 19ª.

2. Una vez terminados los trabajos de urbanización, bien en su totalidad o por fases previstas en el planeamiento que se desarrolla o en el Proyecto de Urbanización, y que se reciba de la Empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el Plan y proyecto de urbanización aprobado, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior al plazo y con el cómputo previsto en la anterior Base 20ª.

3. El período de garantía ante el Ayuntamiento, para responder de defectos de construcción, será de un año a partir de la fecha de la recepción de las obras por el Ayuntamiento. La Junta de Compensación se adjudicará los suelos resultantes del planeamiento para dotaciones infraestructurales (centros de transformación) para su posterior cesión a la Compañía suministradora de energía que proceda.

Base 22ª. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación. Cuotas de participación.

1. El derecho de los miembros de la Junta de Compensación a ser adjudicatarios de parcelas resultantes surge de lo dispuesto en los art. 87 de la LSCM 9/2001, y del artículo 172 b) del RGU, en relación con los arts. 174.4 y 85 del citado Reglamento.

2. De conformidad con lo previsto en la Base 7ª y una vez constituida la Junta de Compensación, la Asamblea General fijará las cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta, que tendrán carácter provisional hasta la fijación definitiva en el Proyecto de Reparcelación.

3. Las cuotas de participación deberán modificarse como consecuencia de la incorporación de Empresas urbanizadoras.

4. De igual manera, deberán modificarse las cuotas como consecuencia de las adjudicaciones que se efectúen en el Proyecto de Reparcelación, o por la transmisión de fincas aportadas o parcelas resultantes.

5. Sin perjuicio de la aplicación de las reglas precedentes en orden a la adjudicación de las fincas de resultado, el derecho de los propietarios se corresponderá con el aprovechamiento patrimonializable, que supone el noventa por ciento del previsto por el planeamiento aplicable, de acuerdo con el artículo 18.2.c) en relación con el 21, ambos de la LSCM 9/2001 y la distribución de los derechos se hará teniendo en cuenta el valor de las fincas resultantes determinado según la correspondiente tasación, que será idéntico al que se determine para las diferencias de adjudicación.

Base 23ª. Criterios de valoración de las fincas edificables resultantes. Reglas de adjudicación.

1. En el proyecto de Reparcelación se tendrá en cuenta, como criterio principal para efectuar la valoración y adjudicación de las fincas resultantes, el de proporcionalidad referido a la superficie y a la edificabilidad o aprovechamiento susceptible de adquisición sobre cada finca resultante. Es decir, cada propietario recibirá una propiedad proporcional en superficie y aprovechamiento homogeneizado a la superficie inicial de terreno aportada al proceso urbanístico de desarrollo, en todo caso aplicándose a los lotes resultantes en función del uso pormenorizado adscrito los coeficientes de homogenización que prevé el planeamiento que se desarrolla por motivo de uso, y que son efectivos con la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que se desarrolla, el Plan Parcial del Sector SURT-9 que desarrolla el sector SURT-9 "LAS CANTERAS II".
2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas y previstas en la ordenación urbanística para su edificación conforme al plan vigente.
3. Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaren el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante se agruparán para que se les adjudique una en comunidad proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, que se satisfará con cargo a la cuenta del proyecto de reparcelación.
4. Las diferencias de adjudicación serán objeto de reparcelación económica entre los interesados, valorándose en los términos previstos que para las valoraciones a estos efectos determina el RDL7/2015 y en su desarrollo el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Compensaciones económicas que se reflejarán, asimismo, en el proyecto de reparcelación.
5. En todo caso, las adjudicaciones definitivas llevarán implícito, para todas las correspondientes a los no vinculados por convenio a ejecutar las obras de urbanización, el pago de sus cuotas con aprovechamiento edificable, como se determina en la Base 15ª siguiente.
6. Siempre que sea posible se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo 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 del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.
7. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto del dominio, o de derechos limitativos de éste, deberán hacerse mediante acuerdo separado e independiente, según resulta del artículo 85.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
8. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la unidad de ejecución correspondiente, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.
9. En lo no regulado por estas Bases, las reglas para la adjudicación de fincas resultantes serán las recogidas en el artículo 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones que sean de aplicación.

Base 24ª Afección de las parcelas adjudicadas a las obras de urbanización.

En cualquier caso, las parcelas adjudicadas quedarán sometidas, según su cuota, a la afección legalmente prevista para garantizar el cumplimiento de las cesiones obligatorias y el pago de los costes y gastos de urbanización, siendo posible concentrar dicha afección sobre parte de ellas siempre que el importe de la obligación quede suficientemente garantizado.

Base 25ª Derechos reales.

Entre los efectos del acuerdo aprobatorio del Proyecto de reparcelación a que alude el artículo 86 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, aplicable al supuesto de la compensación figura el de la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las parcelas resultantes, siempre que queda establecida su correspondencia. En su virtud los titulares

de derechos reales que no se extingan con la compensación, aunque no se les mencione en el Proyecto de reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente, por aplicación del mencionado principio de la subrogación real.

Base 26ª Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en el artículo 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el artículo 88 del precitado cuerpo legal.

V. RÉGIMEN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Base 27ª. Régimen económico.

1. La Junta de compensación, en orden al cumplimiento de sus fines, se atenderá al régimen económico derivado de los ingresos de las cuotas, ordinarias o extraordinarias, de los propietarios de derechos que la integran, y que tendrá vigencia hasta el momento de su liquidación y disolución.
2. El régimen económico en general, y de ingresos y gastos en particular, es el previsto con carácter específico en los Estatutos aprobados para su gobierno.
3. En todo caso, la actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia; disponiendo el Consejo Rector lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General, para que se cumplan los fines de la Junta, y con sometimiento total al marco legal de todo tipo aplicable.

Base 28ª. Reglas para distribución de beneficios y pérdidas.

La cuota asignada a cada miembro de la Junta de Compensación en cada momento servirá también para el ejercicio del derecho de voto, así como para la distribución de beneficios y cargas. A estos efectos, a partir de la firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación, se sustituirán las cuotas por las que resulten de la titularidad sobre las parcelas adjudicadas y se atribuirán a quien conste como propietario adjudicatario en la Junta de Compensación hasta el momento de su disolución.

Base 29ª. Supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación.

1. En el supuesto de que se produjeran diferencias en las adjudicaciones respecto a las cuotas de participación en la Junta de Compensación, se determinarán las compensaciones en metálicos procedentes.
2. El documento comprensivo de tales compensaciones, que formará parte del Proyecto de Reparcelación, indicará los miembros de la Junta de Compensación que sean acreedores y deudores, respectivamente, y la cuantía de tales compensaciones.

Base 30ª. Del incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

1. Como cuestión previa se significa lo determinado por el artículo 73 de la LSCM 9/2001, que establece Cuando la actividad de ejecución sea privada, el incumplimiento de las obligaciones correspondientes en los plazos previstos según la forma y sistema de ejecución legitimará el cambio del sistema de ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución, todo ello, sin perjuicio de la adopción por la Administración de las medidas disciplinarias que pudieran proceder.
2. Los incumplimientos de las obligaciones de ejecución de la Administración darán lugar, a petición de los afectados, a las pertinentes compensaciones o indemnizaciones, de acuerdo a lo previsto en la Ley.

3. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, en los términos aprobados en el Proyecto de Urbanización.
4. Dicha obligación de urbanizar será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras de urbanización ejecutadas como a los plazos en que ésta deba terminarse y entregarse a la Administración.
5. Cuando la Junta de Compensación, en el ejercicio de sus atribuciones incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según lo preceptuado en la Ley, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, con la reparcelación consecuente, en su caso, o imponer el sistema de expropiación. En cualquier caso, la Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente hubieren intervenido en la comisión de la infracción o percibido el beneficio derivado de la misma.
6. Las cantidades debidas a la Junta de Compensación por los miembros responsables de los actos o acuerdos sancionados podrán ser exigidas por la vía de apremio, previa petición de la Junta de Compensación a la Administración actuante.
7. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por el citado texto refundido habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
8. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio, y las cantidades percibidas aplicando este procedimiento serán entregadas a la Junta de Compensación por la Administración actuante.
9. Se condiciona la utilización de las vías expropiatoria o de apremio al transcurso previo de un mes desde el requerimiento fehaciente de pago hecho por la Junta de Compensación, y el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.
10. En el supuesto de incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus obligaciones, el valor correspondiente a los terrenos será el previsto para esta situación prevista en el RDL7/2015, y como establece minorado por los gastos de urbanización pendientes.

Base 31ª. Del Proyecto de Reparcelación.

1. La Junta de Compensación ha de formular, con sujeción a lo establecido en estas Bases de Actuación y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 87 en cuanto a criterios, y 108 de la LSCM 9/2001 en cuanto a determinaciones que lo motivan, el Proyecto de Reparcelación del ámbito. El artículo 106 y 107 del RGU regula la presentación por la Junta del Proyecto de Reparcelación, en el caso de que no estuviese completo, la Administración concederá un plazo de dos meses para que sea subsanado. En caso de que no sea subsanado, la Administración actuante acordará, sin dilación, que el proyecto se redacte de oficio, dentro de un plazo no superior a seis meses. La redacción del proyecto podrá realizarse:
 - a) Por los propios servicios del Ayuntamiento o Administración actuante.
 - b) Por un Técnico titulado superior o Empresa especializada, mediante cualquiera de las formas de contratación admitidas por la legislación vigente. En tales casos el proyecto deberá ser refrendado, antes de su aprobación inicial, por el correspondiente servicio del Ayuntamiento o Administración actuante
2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la citada LSCM 9/2001, el procedimiento de aprobación de la reparcelación, que se iniciará por la Junta de Compensación y sobre la base de la documentación técnica necesaria, se ajustará a las siguientes reglas:
 - a) Información pública por plazo mínimo de veinte días.
 - b) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.
 - c) Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el periodo de información pública.

d) Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento, del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse la Administración de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido éste. La aprobación definitiva del proyecto podrá producirse sin modificaciones o con modificaciones que deben ser incorporadas al proyecto debe ser motivada y con la obligación para la Administración la aprobación de otro en un plazo no superior a tres meses.

3. Recaída la aprobación municipal o producida por silencio administrativo, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

4. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

5. En el proyecto de Reparcelación se integrarán los documentos y planos que se especifican en los artículos 82 a 84 y 172 del RGU.

6. Cada uno de los documentos y planos contendrá las circunstancias y precisiones adecuadas para la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los miembros de la Junta de Compensación y materializar las cesiones a favor de la Administración actuante en la forma que resulte de la normativa urbanística vigente.

Base 32ª Del Proyecto de Urbanización.

1. El proyecto de Urbanización, de conformidad a lo indicado por el artículo 80.1 y 2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es un proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica el planeamiento de desarrollo, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2. Tampoco puede el proyecto de urbanización, según el apartado 2 del mismo artículo, modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Su contenido documental y gráfico resulta del apartado 2 del citado precepto legal, y 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y 59.1 del Reglamento de Gestión Urbanística. En todo caso, el Proyecto de Urbanización, incorporará los proyectos específicos debidamente autorizados por las Compañías suministradoras o Administraciones competentes, sin perjuicio de la competencia del Ayuntamiento para la aprobación definitiva.

Base 33ª. Momento en que pueden edificarse los terrenos.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 42, y su remisión al 41, ambos del RGU, y art. 24 de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento que se desarrolla, podrá edificarse en los lotes de terreno que así lo permite el citado instrumento de planeamiento antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 y con los efectos expresados del RGU, es decir:

A.- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

B.- Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trata contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.

C.- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización de la etapa que corresponda y a establecer tal

condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

D.- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación del Régimen Local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. Como medida cautelar, el apartado 2 del artículo 41 citado dispone que no se permitirá la ocupación y uso de los edificios hasta que no estén concluidas las obras de urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, indica el artículo 40.3 del RGU, al que remite el artículo 41.3 siguiente, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, ello sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, se producirá la pérdida de la fianza a que se refiere el artículo 40.1 b) del citado RGU.

Base 34ª y última. Conservación de las obras de urbanización e instalaciones hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento. Forma de exacción de las cuotas de conservación si procede.

1. La conservación de las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación, en tanto no hayan sido recibidas por la Administración actuante, constituye una obligación propia de la propia Junta de Compensación, consecuente con la exigencia de la entrega de dichas obras en el momento de formalizarse el acta de recepción por la Administración actuante en perfectas condiciones de utilización y eficacia.

2. La Junta de Compensación contribuirá, con cargo a sus cuotas, a la conservación de las obras de urbanización, mientras procediere, hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 135 de la LSCM 9/2001 y en el artículo 180 del RGU, pudiendo exigir el importe de los gastos de conservación por la vía de apremio administrativo o mediante la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan dicha obligación.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN QUE HA DE REGIR EL DESARROLLO DEL SECTOR SURT-9 "LAS CANTERAS II" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CIEMPOZUELOS (MADRID)

TÍTULO I

NOMBRE, DOMICILIO, OBJETO Y FINES. DURACIÓN

Artículo 1.- Nombre.

Con el nombre de "JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SURT-9 "LAS CANTERAS II" DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CIEMPOZUELOS (MADRID)." se constituye, con personalidad jurídica propia e independiente, la presente JUNTA DE COMPENSACIÓN de naturaleza administrativa como ente corporativo de Derecho público, que se regirá con arreglo a los presentes Estatutos y, en lo no previsto en ellos, por los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, como normativa de referencia, y por las demás disposiciones legales concordantes y complementarias que resulten de aplicación.

Artículo 2.- Domicilio.

1. La Junta de Compensación tiene su domicilio en la Calle Gran Vía número 69, planta 8ª, oficina 805, C.P. 28013 Madrid.

2.. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, por acuerdo de la Asamblea General, previa notificación a los asociados, y poniéndolo en conocimiento de la correspondiente Administración urbanística actuante.

3. Se nombra como representante a los efectos de lo dispuesto en el art.46.c) de los presentes estatutos a D. Fernando de Mesa Manrique, con domicilio en Majadahonda (Madrid) C/ Ecuador, 13, 1º-A, C.P. 28220.

La dirección de correo electrónico para las comunicaciones telemáticas: mfrailesa@hotmail.com

Artículo 3.- Objeto - Marco legal.

La presente Junta de Compensación tiene como OBJETO la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan Parcial de Ordenación que se desarrolla, del sector SURT-9 "LAS CANTERAS II" de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ciempozuelos vigente, y por tanto de los Proyectos de Urbanización, Reparcelación - o instrumento de equidistribución que sea procedente-, y, en su caso, edificación dentro del citado ámbito de actuación, situado en el término municipal de Ciempozuelos (Madrid).

2. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en las presentes Bases y Estatutos, y en lo no previsto por unos y otras, será de aplicación la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01); el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU/15); el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS); la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF/54); el Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 (REF/57); el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97), en cuanto resulten de aplicación, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU/78), y en lo no previsto en los presentes Estatutos se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 4.- Fines de la Junta.

Son fines primordiales de la Junta de Compensación, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

- a) Realizar cuantos trámites sean necesarios para la aprobación de los presentes Estatutos, así como las Bases de Actuación para la ejecución del ámbito de actuación, y la inscripción de la Junta en los Registros correspondientes.
- b) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados, o junteros, ante cualquier Autoridad u Organismo público, Tribunales de Justicia o particulares.
- c) Realizar cuantos trámites sean necesarios para la aprobación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización del ámbito territorial constitutivo del ámbito de actuación UE-VII.1., contratando para ello la redacción de cuantos Proyectos se precisen, así como, si fuera necesario, las modificaciones de los mismos.
- d) Ejecutar materialmente las obras de urbanización y la ejecución de los servicios urbanos, en las condiciones y con las precisiones previstas en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, contratando para ello a la empresa o empresas urbanizadoras mediante la fórmula que se entienda más adecuada de entre las previstas en las Bases de Actuación, y ello sin perjuicio de la fórmula de incorporación de empresa urbanizadora a la Junta de Compensación.
- e) Solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación forzosa a favor de la Junta de Compensación, como beneficiaria, de los derechos del miembro moroso en el pago de cantidades adeudadas a la Junta.
- f) Adquirir, poseer enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes que integran el patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los socios de la misma, pudiendo concertar contratos o créditos de todas clases, inclusive hipotecarios, dentro del objeto de la Entidad.
- g) La adjudicación de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación o el producto de la enajenación de las edificaciones, en la proporción establecida en estos Estatutos, con lo cual concluirá la actividad de la Junta de Compensación, procediendo su disolución por cumplimiento de su objeto.
- h) La solicitud y obtención de beneficios tributarios o de otra índole que pudieran corresponder a la Junta o a sus realizaciones.

- i) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los socios corresponden en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
- j) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y en su caso en el Registro mercantil correspondiente para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
- k) Proceder a la edificación de todo o parte de los terrenos del polígono, previo acuerdo de la Asamblea General.
- l) La realización de cualquier otro acto, gestión, trámite o diligencia que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento del objeto o fines de la Junta.

Artículo 5.- Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación actuará bajo el control del Ayuntamiento de Ciempozuelos, correspondiéndole especialmente las siguientes funciones:

- a) Aprobar inicialmente y definitivamente el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.
- b) Designar el representante de la Administración que ha de formar parte como vocal del Consejo Rector de la Junta de Compensación.
- c) Tramitar los Proyectos de Expropiación en los supuestos previstos en los Estatutos y en la legislación urbanística aplicable.
- d) Cobrar a los socios morosos las cuotas pendientes por la vía de apremio, a requerimiento del Consejo Rector.
- e) Requerir a la Junta de Compensación para la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc., en la medida conveniente.
- f) Resolver los recursos de alzada que se presenten contra los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
- g) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local de aplicación.

Artículo 6.- Duración de la Junta.

1. La Junta de Compensación tendrá la duración necesaria para llevar a término los Proyectos y la ejecución de la urbanización, y la edificación total o parcial cuando así se acuerde, de las correspondientes fases del planeamiento urbanístico que se desarrolla, todo ello con solidaridad de beneficios y cargas entre los componentes de la Junta. No obstante, la Junta de Compensación procederá a su disolución en los casos previstos en el artículo 53 de estos Estatutos.

2. La Junta dará comienzo a sus actividades, sin perjuicio de las que previamente hayan de realizarse, en el momento de la aprobación del presente Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta, y la consiguiente inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

Artículo 7.- Obligatoriedad.

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y para los socios de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, o de unos u otros, que se acuerde por la Asamblea General, requerirá la aprobación de la Administración, con la misma tramitación que para la aprobación de los presentes, y su inscripción en el Registro para surtir plenos efectos.

Artículo 8.- Responsabilidad.

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a los órganos urbanísticos de la Administración, del cumplimiento de las obligaciones derivadas de los presentes Estatutos;

cuidando aquella de que se observen y cumplan todas las normas particulares para la conservación de zonas verdes y espacios libres, y los servicios de la urbanización hasta que se constituya la Comunidad, o Comunidades, de Propietarios correspondientes, integrados en su caso en una Entidad Urbanística Colaboradora de Mantenimiento.

TÍTULO II

COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 9.- Integrantes de la Junta.

1. Forman parte de la Junta de Compensación todos los propietarios de terrenos comprendidos dentro del polígono integrado por el Ámbito de actuación SURT-9 "LAS CANTERAS-II" DE CIEMPOZUELOS adheridos a la misma, más un representante del Ayuntamiento correspondiente, en este caso el de Ciempozuelos.
2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a la Junta de Compensación llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta a partir del momento de la transmisión.
3. Los cotitulares de bienes o derechos designarán notarialmente a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el consejo rector, lo nombrará provisionalmente con los mismos efectos el Órgano Urbanístico de control.
4. En el supuesto de que alguno de los bienes pertenezca a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, éstos estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.
5. También podrán formar parte de la Junta de Compensación la Empresa o Empresas urbanizadoras que aporten parcial o totalmente los fondos, o la industria, necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del polígono, en las condiciones que se establezcan.

Artículo 10.- Tipos de socios.

Los socios integrantes de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso. Todos ellos, una vez incorporados a la Junta, tienen los mismos derechos y obligaciones.

Se consideran socios fundadores los propietarios de terrenos integrados en el polígono que hubiesen solicitado su integración en la Junta durante el periodo de información pública del presente Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos, o bien sean Promotores del mismo.

Se considerarán socios adheridos aquellos que se incorporen de conformidad con lo previsto en el número 5 del artículo 162 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 11.- Efectividad de los socios adheridos.

1. La incorporación de los socios adheridos a la Junta de Compensación no surtirá plenos efectos si, en el plazo de un mes, a contar desde el requerimiento que se les formule por el Consejo Rector, no ingresen en la Caja de dicha Junta, y a disposición de sus Órganos de Gobierno, la cantidad que les corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y, en su caso, las previsiones para acometer futuras etapas, en función de las cuotas respectivas. Esta cantidad no podrá ser superior a las que hasta ese día hubiesen satisfecho en la debida proporción los socios fundadores para atender a los gastos y necesidades de la Junta de Compensación.
2. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser dispensado en caso alguno ni fraccionado su abono.
3. El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud prevista en el punto 1. anterior -en el plazo y forma señalados-, así como no satisfacer la cantidad a que se refiere el punto 2., facultará a la Junta para utilizar el derecho de Expropiación previsto en la legislación vigente.

Artículo 12.- Constitución de la Junta.

1. Los socios promotores convocarán sesión extraordinaria de la Asamblea General, dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta, y en todo caso dentro de los noventa (90) días desde la fecha de éste, para proceder a la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo Rector de la misma.
2. La Asamblea General Extraordinaria será convocada por la Comisión Gestora mediante carta certificada remitida a los socios fundadores y adheridos, con una antelación de ocho (8) días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse. En esta convocatoria se señalará el lugar, día y hora de la reunión con indicación de que se va a resolver sobre la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo Rector de la misma.
3. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren en ella socios de la Junta de Compensación que representen al menos el setenta por ciento (70%) de las cuotas definidas en el Artículo 14 de los presentes Estatutos.
4. Transcurrida una hora sin alcanzar el "quórum" indicado en el punto anterior, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, siempre que se hallen presentes o representados el sesenta por ciento (60%) de las cuotas antes indicadas.

Artículo 13.- Designación de Presidente y Secretario en la sesión constituyente de la Junta.

1. Los socios promotores designarán a las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea General constitutiva.
2. El Presidente dirigirá los debates, pasando a la votación del acuerdo si procediere.
3. Los acuerdos exigirán el voto favorable de los socios que representen el sesenta por ciento (60%) de las cuotas, computadas en la forma que establece el Artículo 14 de estos Estatutos.
4. El Secretario levantará acta de la sesión de constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión. Esta acta habrá de constar en el Libro de Actas, debidamente diligenciado, y siendo firmada por el Presidente y por otro de los socios asistentes.
5. En el acta de la sesión constitutiva se hará constar:
 - a) Nombre, apellidos y domicilio de cada uno de los propietarios asistentes o representados, con indicación de sus respectivas cuotas.
 - b) Constitución de la Junta de Compensación.
 - c) Composición del Consejo Rector designado en la Reunión.

Del contenido de dicha Acta se librárá certificación para su presentación en los Registros y organismos pertinentes.

Artículo 14.- Cuotas de participación. Determinación.

1. La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrá determinada por el porcentaje sobre el total que a cada uno le corresponda.
2. Para fijar estos porcentajes se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación, en los términos previstos en las Bases de Actuación, interiores al ámbito delimitado por el polígono que se considera, por cada uno de los propietarios integrados en la misma. Las aportaciones se valorarán en cuotas. A los efectos de determinación del valor de las aportaciones se considerará que cada metro cuadrado de terreno aportado es una cuota, correspondiendo a cada socio tantas cuotas como metros cuadrados de terreno haya aportado a la Junta.
3. Las cuotas resultantes de la aportación de los terrenos fijará el voto porcentual de cada uno de los socios de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos.
4. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de Empresa o empresas urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa incorporada.

Artículo 15.- Acreditación de las superficies aportadas.

1. La superficie computable se acreditará por medio de la certificación registral de dominio y cargas y, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. En cualquier caso, se estará a las determinaciones que respecto de la superficie y titularidad establece la legislación vigente aplicable.
2. Se acompañarán a los citados títulos, si fuese pertinente, un plano del terreno a aportar, levantado por un técnico facultado para ello y en el que se hará constar los metros reales que se aportan a la Junta de Compensación, sirviendo al efecto el levantamiento topográfico que se realizó para el desarrollo del instrumento de ordenación que se desarrolla.
3. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida, y en el supuesto de no declararse la existencia de éstas, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la adjudicación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión.
4. En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho limitativo del dominio a otra, la cualidad de socio de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

Artículo 16.- Ocupación de terrenos por ejecución de la urbanización.

Los socios de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener o recobrar la posesión cuando ésta ocupe bienes que sean precisos para ejecutar las obras de urbanización y edificación.

Artículo 17.- Derechos de los socios.

Los socios de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Ejercer sus facultades dominicales sobre las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y por los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
- b) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- c) Participar como elector o candidato en la designación de los miembros del Consejo Rector de la Junta de Compensación.
- d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones previstas en estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor, en la cuota proporcional correspondiente, dentro de la junta de Compensación.
- e) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas resultantes de la ordenación urbanística que les sean adjudicadas, en virtud del proceso de compensación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- g) Percibir, al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que le correspondiere.
- h) Presentar proposiciones y sugerencias.
- i) Ser informado, en todo momento, de la Actuación de la Junta de Compensación.
- j) Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo previsto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Artículo 18.- Obligaciones de los socios.

1. Los socios de esta Junta de Compensación están obligados a:
 - a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

- b) Entregar a la Junta de Compensación en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el Artículo 15 anterior. Si los terrenos se encontrasen gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso la Junta de Compensación interesará del Registro de la Propiedad correspondiente la práctica de la anotación pertinente.
- c) Asistir a las reuniones de la Asamblea General.
- d) Aceptar su designación como miembros del Consejo Rector y asistir a sus reuniones.
- e) 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 hubiere lugar.
- f) Facilitar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija. Este domicilio, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un Registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación por el Consejo Rector.
- g) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, así como los que le correspondan para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación. Se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiese sido atribuida.
- h) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- i) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de viales, zonas verdes públicas, etc., resultantes del planeamiento urbanístico que se desarrolla.
- j) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos. En caso de no existir acuerdo entre los interesados para dicha designación, ésta será verificada por el Presidente del Consejo Rector a favor de uno de los copropietarios.

2. En caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte de los socios, la Junta de Compensación está legitimada para promover la expropiación de los terrenos correspondientes.

Artículo 19.- Condiciones de transmisión de las cuotas de participación.

Las cuotas de participación en la Junta de Compensación, y por consiguiente las futuras adjudicaciones, serán transmisibles libremente, sin que asista el derecho de tanteo ni retracto a los demás socios, con la única obligación de comunicar al Presidente del Consejo Rector la transmisión efectuada, con indicación del nombre y domicilio del nuevo titular, el cual quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior.

Artículo 20.-Venta de terrenos y edificios por la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación, como eventual propietaria de terrenos, podrá vender en cualquier momento y en beneficio de la Junta de Compensación, suelos y edificaciones de las que se radiquen en los terrenos del ámbito de actuación que se considera, realizándose finalmente las compensaciones económicas entre los asociados, a cuyo efecto será necesario que lo haya autorizado previamente la Asamblea General.

Artículo 21.- Representación de intereses.

Los intereses de los miembros de la Junta de Compensación se hallarán representados en la misma en la siguiente forma:

- a) Las personas físicas, titulares del dominio de los terrenos, ostentarán su derecho por sí o mediante la representación otorgada a otra persona física que, habrá de ser necesariamente miembro de la Junta de Compensación. La delegación o representación se comunicará por carta al Presidente de la Junta salvo que ésta tenga un significado de permanencia, en cuyo caso el representante deberá acreditar la representación con escritura pública de mandato otorgada al efecto.
- b) Las personas jurídicas de derecho público o privado designarán, conforme a sus propias normas o a sus Estatutos, a la persona o personas físicas que las representen en el seno de la Junta de Compensación.

TÍTULO III

ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 22.-Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.

Los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación son:

- A.- La Asamblea General.
- B.- El Consejo Rector.
- C.- El Presidente.
- D.- El Secretario.
- E.- El Gerente.

Capítulo I

*La Asamblea General***Artículo 23.- Naturaleza.**

La Asamblea General de socios es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los socios de la misma y el representante de la Administración bajo cuyo control se actúa, que forme parte del Consejo Rector, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Artículo 24.- Clases de reuniones de la Asamblea General.

Las reuniones de la Asamblea General de socios podrán ser de carácter ordinario o extraordinario.

Artículo 25.- Asambleas ordinarias.

La Asamblea General de carácter ordinario se reunirá dos (2) veces al año:

- a) Dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- b) Dentro del mes de noviembre de cada año se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente y designar los miembros del Consejo Rector.

Artículo 26.- Asambleas extraordinarias.

1. Toda reunión de la Asamblea General de socios que no se corresponda con alguna de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General de carácter extraordinario, y se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente para los intereses comunes o cuando lo soliciten a dicho Consejo Rector socios de la Junta que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación en la Junta de Compensación, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

2. Serán atribuciones de la Asamblea General de carácter extraordinario:

- a) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior.
- b) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o enjugar el déficit temporal de éste.
- c) Disponer el cese de uno o varios de los miembros componentes del Consejo Rector, y el nombramiento de quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- d) Resolver las impugnaciones que se presenten contra los acuerdos de los órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
- e) Determinar, a propuesta del Consejo Rector, la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas del Plan Parcial de Ordenación que se desarrolla.

- f) Acordar la constitución de garantías, que hayan sido exigidas por los Órganos Urbanísticos, para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- g) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- h) Acordar la constitución de Sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- i) Solicitar las concesiones administrativas de servicios públicos
- j) Resolver sobre la incorporación de Empresa o empresas urbanizadoras.
- k) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VI de los presentes Estatutos.
- l) Cuantas sean precisas para la gestión común y no correspondan a la Asamblea General de carácter ordinario o al Consejo Rector.

Artículo 27.- Orden del día de la Asamblea.

La Asamblea General, de carácter ordinario o extraordinario, resolverá exclusivamente sobre los asuntos fijados en la convocatoria y no serán válidos los acuerdos adoptados sobre otras cuestiones, salvo que, presentes todos los asociados de la Junta de Compensación y el representante de la Administración actuante, acuerden por unanimidad su celebración, en cuyo caso podrá constituirse y celebrarse la Junta o Asamblea General, sin necesidad de previa convocatoria, y serán válidos cuantos acuerdos se adopten por la mayoría exigida de votos.

Artículo 28.- Convocatorias de la Asamblea General.

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada con acuse de recibo remitida al domicilio de cada uno de los socios que conste en las oficinas de la Junta, con ocho (8) días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.
2. La convocatoria de la Asamblea General de carácter ordinario, o Junta General Ordinaria, contendrá además la indicación de que estará a disposición de los socios la Memoria y cuentas del ejercicio anterior y, en su caso, el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente, en el domicilio social y en horas hábiles de oficina hasta el día anterior a la reunión.
3. La celebración de la Asamblea General de carácter extraordinario, o Junta General Extraordinaria, habrá de ser acordada por el Consejo Rector, dentro de los quince (15) días siguientes al requerimiento practicado por los socios y la reunión habrá de tener lugar entre los treinta (30) y los sesenta (60) días siguientes al requerimiento.
4. En las convocatorias se determinará el lugar, fecha y hora de la reunión y contendrá el Orden del Día con los asuntos que han de someterse a consideración y resolución por la Asamblea General.

Artículo 29.- Constitución de la Asamblea.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios que representen al menos el sesenta por ciento (60%) de las cuotas definidas en el Artículo 14 de estos Estatutos.
2. Transcurrida una hora sin alcanzar el "quórum" indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

Artículo 30.- Régimen de sesiones.

1. El Presidente del Consejo Rector presidirá la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, y en su ausencia lo hará la persona que sea elegida por los asistentes a la reunión
2. El Presidente dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a su votación si ello procediere.
3. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector, y en su ausencia el socio de menor edad.

Artículo 31.- Adopción de acuerdos.

1. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas y en caso de igualdad de votos, a favor y en contra del asunto que se trate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.
2. Cada cuota de participación dará derecho a un voto. Cada socio de la Junta de Compensación tendrá el voto o número de votos representativos de sus aportaciones.
3. Los acuerdos de modificación de los Estatutos o Bases de Actuación de la Junta de Compensación, designación o cese de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, requerirán en todo caso el voto favorable de socios que representen, como mínimo, el sesenta por ciento (60%) de las cuotas.
4. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, obligando a los disidentes y a los que no hubiesen asistido a la reunión, sin perjuicio de las acciones administrativas o judiciales pertinentes.

Artículo 32.- Libro de Actas.

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará un acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, y en ella se hará constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado al efecto, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta o Asamblea General.
2. Para aquellos socios que lo soliciten el Secretario, con el visto bueno del Presidente, podrá expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo II
El Consejo Rector

Artículo 33.- Naturaleza.

1. El Consejo Rector es el Órgano normal de gestión de gobierno y representación permanente de la Junta de Compensación y de su Asamblea General.
2. Para formar parte del Consejo Rector no será preciso reunir la condición de socio de la Junta de Compensación.

Artículo 34.- Composición del Consejo Rector.

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, dos vocales como mínimo y cuatro como máximo, y un Secretario. Todos ellos serán nombrados por la Asamblea General, a excepción del vocal nombrado por la Administración actuante, entre quienes ostenten la cualidad de socio de la Junta de Compensación o tengan acreditada competencia en materia urbanística. En todo caso los socios minoritarios tendrán derecho a designar un miembro en el Consejo Rector.
2. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc.
3. En el supuesto de incorporarse a la Junta de Compensación una Empresa urbanizadora, su representante acreditado formará parte necesariamente del Consejo Rector, en calidad de asesor.

Artículo 35.- Nombramiento y duración de los miembros del Consejo Rector.

1. El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de un año, salvo el del representante de la Administración que será discrecionalmente removido por ésta, pudiendo proceder a la reelección indefinida por periodos 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, éste podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la celebración de la Asamblea General.
3. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más miembros del Consejo Rector, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles.

Artículo 36.- Facultades y funciones.

1. Corresponden al Consejo rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Interpretar y hacer cumplir los presentes Estatutos, así como las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- c) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la Memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que hayan de ser sometidas a la Asamblea General.
- d) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente.
- e) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su cuenta jurídica y la entidad obligada.
- g) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando o retirando fondos de ellos a su conveniencia.
- h) Realizar operaciones con la Hacienda Pública, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, Sociedades, Empresas, particulares, etc.
- i) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, requiriéndose para los actos enumerados la previa e indispensable aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa expresa acordada por ésta.
- j) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación o por incorporación de Empresa o empresas urbanizadoras.
- k) Nombrar y separar al Gerente y al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- l) Fijar las cantidades necesarias para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse, y proceder en contra de los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- m) Notificar a los órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- n) Proponer a la Asamblea General el traslado de domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los socios dicho cambio, mediante carta certificada con acuse de recibo.
- ñ) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación
- o) Requerir a la Administración actuante para que cobre por vía de apremio a los socios morosos o, en su caso, proceda a la expropiación de los terrenos.
- p) Formular propuestas motivadas a la Asamblea General, de las impugnaciones que los socios de la Junta de Compensación realicen de los acuerdos de los Órganos de Gobierno.
- q) Facultar al Presidente de la Junta de Compensación para firmar acuerdos o convenios con Entidades Públicas, así como para entregar infraestructuras a título gratuito a compañías suministradoras.

Artículo 37.- Reuniones del Consejo Rector.

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, bien a iniciativa de su Presidente o a petición de dos (2) de sus miembros.

2. La convocatoria será cursada por el Secretario con un mínimo de cinco (5) días de antelación, mediante carta certificada en la que se indicarán los asuntos a tratar, lugar, fecha y hora de la reunión.

3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, al menos, tres (3) de sus miembros, quienes podrán delegar por escrito, y por cada sesión, en alguno de los restantes miembros del mismo

Artículo 38.- Acuerdos del Consejo Rector.

Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, siendo ejecutivos desde su adopción, sin perjuicio de la adopción de las acciones y recursos que sean procedentes.

Artículo 39.- Libro de Actas.

1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión.

2. Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos, el Secretario podrá expedir, con el visto bueno del Presidente, certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo III *El Presidente*

Artículo 40.- Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo de la propia Asamblea General.

Artículo 41.- Facultades del Presidente.

Serán facultades del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones, decidir los empates con voto de calidad y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación y con facultades para absolver posiciones.
- c) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector y las certificaciones de las mismas que se expidan, así como cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta de Compensación, pudiendo abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos, incluido el Hipotecario, Cajas de Ahorro e Instituciones de Crédito y Ahorro, y disponer de estas cuentas; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles y protestarlos por falta de aceptación por falta de pago.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

Capítulo IV *El Secretario*

Artículo 42.- Nombramiento.

El Secretario será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración indefinida, pudiendo ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea General.

Para ser Secretario no se precisará la cualidad de vocal del Consejo Rector ni la de socio de la Junta de Compensación.

Artículo 43.- Ausencias.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por el miembro del Consejo Rector de menor edad.

Artículo 44.- Facultades del Secretario.

Serán facultades del Secretario:

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas en el libro de Actas correspondiente.
- c) Llevar un Libro Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes
- d) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- e) Notificar a todos los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los Órganos Urbanísticos competentes.
- f) Cuantos sean inherentes a su cargo y las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

Capítulo V

El Gerente

Artículo 45.- Nombramiento.

Cuando así lo estime oportuno y conveniente la Junta de Compensación, para la gestión ordinaria, acordará el nombramiento de un Gerente a propuesta del Consejo Rector.

El Gerente será designado por el Consejo Rector, debiendo ser ratificado su nombramiento por la Asamblea General. Su nombramiento tendrá duración indefinida, pudiendo ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo del Consejo Rector.

Artículo 46.- Funciones del Gerente.

Serán funciones del Gerente:

- a) Asistir, con voz, pero sin voto, a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- c) Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
- e) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General y por el Consejo Rector.

TÍTULO IV

IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO

Artículo 47.- Impugnación de los acuerdos.

1. Los acuerdos de los Órganos de Gobierno podrán ser impugnados por los socios de la Junta de Compensación en el plazo de quince (15) días hábiles desde su notificación, mediante escrito razonado dirigido al Consejo Rector, el cual, previa su consideración y discusión, formulará propuesta motivada ante la Asamblea General de carácter extraordinario convocada al efecto. Esta deberá convocarse para resolver la impugnación dentro del plazo máximo de dos meses, pasado el cual sin resolución expresa por la Asamblea General se entenderá denegado el recurso.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General de carácter extraordinario cabrá recurso de alzada ante la Administración actuante, dentro del plazo de quince (15) días hábiles desde su notificación.

3. No estarán legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

4. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con los requisitos señalados en los párrafos precedentes.

Artículo 48.- Acciones civiles contra la Junta.

Para el ejercicio de las acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo anterior.

TÍTULO V RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 49.- Ingresos de la Junta de Compensación.

Serán 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, créditos, donaciones, etc., que se obtengan en beneficio de la Junta de Compensación.
- d) El producto de la enajenación de bienes de la Junta de Compensación.
- e) Las rentas o producto de su patrimonio.

Artículo 50.- Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Los de la Constitución de la Junta de Compensación.
- b) Los de promoción de la actuación urbanística de beneficio común a todos los socios.
- c) Los de ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
- d) El abono de honorarios profesionales, administrativos, de vigilancia, etc.
- e) Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos en los supuestos previstos en la legislación del suelo.
- f) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 51.- Cuantía, forma y condiciones de pago.

1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo establecido en las Bases de Actuación y en los presentes Estatutos, o en sus modificaciones posteriores en su caso.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios de la Junta de Compensación se realizará dentro del plazo de quince (15) días desde la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector.

Para el caso de los titulares públicos de suelo dentro de la Junta de Compensación se ampliará el plazo anterior a 60 días desde la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector

4. Transcurrido el plazo antes indicado, las cantidades adeudadas y no pagadas devengarán un interés del veinticinco por ciento (25%) anual, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en el plazo de quince (15) días a contar desde el requerimiento que por el Consejo Rector se le practique mediante carta certificada.

5. Transcurrido este último término sin haber efectuado el pago de la aportación adeudada, más sus correspondientes intereses, el Consejo Rector procederá contra el socio moroso por vía de apremio o utilizando el derecho de expropiación a que se refiere la Ley del Suelo y el Reglamento

de Gestión Urbanística, y recogido en los presentes Estatutos, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, y con el visto bueno del Presidente, la oportuna certificación, que tendrá eficacia ejecutiva.

6. En todo caso el socio moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación desde la terminación del periodo voluntario de pago hasta la efectividad de éste.

Artículo 52.- Actuación de la Junta en materia económica.

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia; disponiendo el Consejo Rector lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General, para que se cumplan los fines de la Junta.

TÍTULO VI

DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 53.- Causas de disolución.

La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Cumplimiento de los objetivos y fines señalados en los artículos 31 y 41 de estos Estatutos.
- b) Transformación en sociedad civil o mercantil con los requisitos y efectos del apartado anterior.
- c) Transformación en Entidad Urbanística Colaboradora de Mantenimiento para la conservación de la urbanización, en los términos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Por mandato judicial o prescripción legal.

Artículo 54.- Liquidación.

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, el Consejo Rector procederá a su liquidación con estricta observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Artículo 55.- Reparto del patrimonio de la Junta.

El Patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente, se procede a la publicación del presente acuerdo y del texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación aprobados.

En Ciempozuelos, a 15 de mayo de 2026.—La alcaldesa-presidenta, Raquel Jimeno Pérez.

(01/9.658/26)

