

# **BASES DE ACTUACIÓN**

## **JUNTA DE COMPENSACIÓN SAU-1 DE ALDEA DEL FRESNO**

### **Primera.- Ámbito territorial y finalidad**

1.- Las presentes bases de actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la **Junta de Compensación del S.A.U.-1** incluido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aldea del Fresno.

2.- La **finalidad de las Bases** es reglamentar la distribución entre los miembros de la Junta de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento que se ejecuta, señalando los criterios de valoración de las fincas aportadas y de las parcelas resultantes, así como los de su adjudicación, y determinando las cuotas de urbanización para subvenir a los costes de la obra urbanizadora; también señalarán estas Bases las reglas para la distribución de beneficios y pérdidas de la Junta, todo ello bajo la fiscalización y control del Ayuntamiento de Aldea del Fresno, que será la Administración receptora de todos los terrenos de cesión obligatoria.

### **Segunda.- Las bases como norma de distribución de beneficios y cargas**

1.- La función de las bases es contener un conjunto de reglas que permiten, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello, teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

2.- En su momento, y en desarrollo de estas bases, se formulará un Proyecto de Compensación, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos. Este Proyecto de Compensación se aprobará por la Asamblea General de la Junta por miembros que representen la mayoría de las cuotas de participación.

### **Tercera.- Vigencia y Fuerza de obligar**

1.- La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la

incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la Junta aceptan como normas obligatorias todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas, sin perjuicio de los recursos que sean procedentes.

2.- La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que represente un 60% de la participación de la junta, y dicha modificación habrá de ser tramitada con el mismo procedimiento que las presentes Bases y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

3.- No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válida dicha modificación sin necesidad de tramitación, notificándose al Ayuntamiento tal acuerdo especificando suficientemente las referidas circunstancias.

#### **Cuarta.- Valoración de las fincas aportadas**

1.- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus propiedades, situadas dentro de la delimitación del ámbito fijado en la Base primera. A cada una de las propiedades se le asignará un porcentaje en relación con la suma de la superficie total del polígono.

2.- A los efectos de la determinación de la titularidad de tales derechos los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

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

4.- La determinación de la superficie de cada finca se hará mediante estudio técnico practicado al efecto, sin perjuicio de la comprobación que se realice una vez constituida la Junta de Compensación.

5.- Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará en tal caso a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

Los gastos que sean imputables a las titularidades podrán hacerse efectivos por vía de apremio en caso de impago.

6.- En el supuesto de que el Ayuntamiento haya de recibir en terrenos su cesión de aprovechamiento, y dada la necesaria correlación entre valores aportados y resultantes, la participación de cada uno de los participantes se entenderá referida al porcentaje restante, a todos los efectos.

#### **Quinta.- Fincas a expropiar y su valoración**

1.- En las fincas que se expropien por el Ayuntamiento a los propietarios afectados por el ámbito de actuación que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será considerada como beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación, al igual que las restantes expropiaciones individuales que se realicen por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta, y en todo caso se regirán por el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa.

2.- Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se tasarán para determinar su valor, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

3.- Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas a que se refieren los estatutos de la Junta.

4.- Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa, estarán exentas con carácter permanente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisión de dominio a los efectos de exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Así mismo, el pago del precio está exento de toda clase de gastos, impuestos o gravámenes del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio.

#### **Sexta.- Elementos existentes sobre fincas aportadas y su indemnización**

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, no se considerarán como valores aportados, pero los que no puedan conservarse serán indemnizados con cargo al fondo de compensación.

2.- Se entenderá que no pueden conservarse, cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar

íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3.- Para la determinación de los elementos a derribar y su expropiación es aplicable el procedimiento general de la legislación expropiatoria, siendo el expropiante el Ayuntamiento, y teniendo la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria.

### **Séptima.- Valoración de elementos indemnizables**

1.- Para la valoración de elementos indemnizables se seguirán los criterios de la Ley del Suelo y Valoraciones Urbanísticas.

2.- El valor de las edificaciones e instalaciones se tasará teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

3.- En las plantaciones, se tasará el arbolado y demás plantaciones, cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

Se valorarán con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo establecido en el párrafo primero anterior (artículo 31.1 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones Urbanísticas.).

### **Octava.- Existencia de cargas reales**

El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas afectadas por el ámbito de actuación, no alterará su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a su titular, pero si son susceptibles de subrogación real pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario.

Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de todos los derechos y cargas constituidas sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que aportó la indemnización correspondiente cuyo importe se fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

### **Novena.- Otros derechos que se extinguén y su indemnización**

1.- La ejecución de la urbanización supone la supresión de las servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento.

2.- El necesario derribo de los edificios y la ejecución de la urbanización implican la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas por su incompatibilidad con el planeamiento. Para su valoración se seguirán los criterios de la legislación de expropiación forzosa que remite a la legislación específica de arrendamientos, y las indemnizaciones figurarán con cargo al fondo de compensación como coste de urbanización.

#### **Décima.- Valoración de cargas y derechos.**

1.- Para la valoración de servidumbres prediales y de derechos reales sobre inmuebles, se estará a las disposiciones vigentes sobre expropiación en el Derecho Administrativo y Civil y, en su defecto, a lo establecido para los Impuestos de Sucesiones y de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.- En los arrendamientos urbanos, se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas, y en especial la derivada de la diferencia de rentas.
- b) Cuantía de los gastos de traslado, por licencias, portes, nuevos contratos...
- c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble, cuando su percepción corresponda al arrendatario.

3.- En los arrendamientos rústicos se ponderará:

- a) El carácter de actividad económica principal del arrendatario.
- b) La dificultad de sustitución de dicha actividad.
- c) La cuantía del beneficio del cultivador fijada en el cálculo del rendimiento bruto.
- d) El valor de los elementos mecánicos propios del arrendatario utilizados en la explotación.
- e) Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.

4.- Cuando en los terrenos objeto de la actuación en las edificaciones e instalaciones existentes sobre los mismos, se esté desarrollando una actividad incompatible con el desarrollo de la actuación, serán objeto de

indemnización:

- a) Los gastos por desmontaje, traslado y reinstalación de la actividad en un nuevo local.
- b) El cese temporal de la actividad, con su repercusión, en su caso, en gastos de personal y de pérdida de beneficio.
- c) En su caso, pérdida de clientela.

La indemnización por “cese de negocio” sólo procederá cuando por su naturaleza no sea posible en otra ubicación, pues es manifiesto que al expropiarse los inmuebles e instalaciones no se expropia la industria, el negocio, o la actividad que en los mismos se lleva a cabo, ya que los materiales, enseres, etc. no son objeto de expropiación, continuando en el patrimonio de su titular.

**5.-** En la determinación de las indemnizaciones arrendaticias, se aplicarán los criterios establecidos en la Legislación de Expropiación Forzosa, conforme al artículo 31.3 de la Ley sobre régimen del suelo y Valoraciones Urbanísticas.

**6.-** En los supuestos de los tres primeros números de esta Base, procede también el pago del 5% de afección, y en todos ellos es utilizable el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.

#### **Decimoprimer.- Contratación de las obras de urbanización.**

**1.-** La ejecución de las obras de urbanización se llevarán a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo que se determinen en virtud de acuerdo de Asamblea General, conforme a las previsiones contenidas en el Proyecto de Urbanización, y consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas y otros condicionantes que la Asamblea tenga a bien exigir, las circunstancias siguientes:

- a) El compromiso de la empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto de urbanización, y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Presidente de la Junta respecto de las obras.
- b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.

d) Las retenciones que puede efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

En el caso de que sea uno de los propietarios quien ejecute las obras de urbanización, éstas se efectuarán bajo el control y supervisión de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Aldea del Fresno y con estricta sujeción al Proyecto de Urbanización aprobado.

**2.- Los gastos que la urbanización origine se repartirán proporcionalmente al porcentaje de participación de cada miembro de la Junta.**

### **Decimosegunda.- Plazos y forma de pago de las cuotas**

**1.- Las cuotas de urbanización ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo que se señale o en el de un mes desde el requerimiento que practique, al efecto, el Presidente de la Junta.**

**2.- Transcurrido este plazo, se producirán las consecuencias prevenidas en los Estatutos.**

**3.- El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, que se apruebe en la Asamblea General, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.**

**4.- La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquiriente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo es partícipe por el terreno que retenga.**

### **Decimotercera.- Expropiación por incumplimiento de obligaciones**

**1.- Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la junta, es también procedente como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones que a continuación se indican.**

**2.- Son causa de expropiación:**

**a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio.**

**b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las**

obligaciones que señalan los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea General y por el Ayuntamiento como Administración Actuante.

c) Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo establecido en la base quinta.

#### **Decimocuarta.-Enajenación de terrenos por la Junta**

1.- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y en uso de sus facultades fiduciarias, la Junta de Compensación podrá reservar alguna o algunas parcelas para enajenarlas, previo acuerdo de la Asamblea General acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes reales sobre ellas.

2.- El adquiriente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al adjudicatario, atendida la cuota de urbanización que afecte al mismo.

3.- Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas de urbanización y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquiriente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

#### **Decimoquinta.- Responsabilidad de la Junta de Compensación**

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la **Urbanización completa del SAU-1**, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión al Ayuntamiento de Aldea del Fresno.

2.- En caso de falta de urbanización, la Administración Actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la Ley del Suelo, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas cuando alguno de sus miembros hubiese intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

3.- Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la empresa urbanizadora, las responsabilidades se transferirán a dicha empresa.

4.- La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus

miembros del daño patrimonial que pudiera surgir por la actuación de aquélla.

#### **Decimosexta.- Afección real de los terrenos**

1.- Los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de Compensación, lo que se hará constar en el Proyecto de Compensación que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

2.-Las parcelas resultantes, quedan afecta, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda a cada una; la afección se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas la obras por el Ayuntamiento.

#### **Decimoséptima.- Valoración de las parcelas resultantes**

1.- Las parcelas destinadas a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán en base a la edificabilidad asignada a las mismas y en atención a su aprovechamiento, que podrá ser objeto de corrección por medio de coeficientes, que se justificarán atendiendo a las circunstancias de las parcelas.

2.- El estudio técnico de valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporará al Proyecto de Compensación.

#### **Decimoctava.- Distribución de beneficios y pérdidas**

La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación se distribuirá entre sus miembros en proporción a la cuota de participación que tuvieren en la junta.

#### **Decimonovena.- Cuantía y forma de adjudicación de parcelas resultantes**

1.- La adjudicación de las fincas resultantes del Proyecto de Urbanización se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas, señaladas de acuerdo con lo establecido en la Base anterior, y con arreglo al acuerdo al que lleguen los interesados.

2.- Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies de terreno inferiores a la parcela mínima

edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3.- Se efectuará la adjudicación en proporción a los bienes o derechos aportados, y si no hubiera acuerdo se procurará siempre que lo consentan las exigencias de la parcelación que las fincas adjudicadas estén en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares (Artículo 93.1 RGU)

4.- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable según las Ordenanzas contendías en las Normas Subsidiarias, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento (Artículo 93.1 RGU).

5.- Cuando por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o a consecuencia de haberse ya adjudicado alguna finca, no sea posible atribución de finca independiente, se adjudicará en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico de acuerdo con lo previsto en la base 21. La misma regla se aplicará en cuanto a los excesos cuando por exigencia de la parcelación el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación que en su favor se haga.

## **Vigésima.- Momento y criterios de adjudicación**

1.- La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación hecha por el Ayuntamiento de Aldea del Fresno, y la expedición de documento con los requisitos de las actas de sus acuerdos, o el otorgamiento de Escritura Pública, con el contenido señalado en el Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán la adjudicación de las parcelas resultantes a sus respectivos adjudicatarios por subrogación real, sustituyéndose con plena eficacia las antiguas fincas por las nuevas fincas, y estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el artículo 130 del Reglamento de Gestión Urbanística, procediéndose por último a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.- En la formulación del Proyecto de Compensación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán por el orden de su enumeración en otro caso, los siguientes:

- a)** Que su participación permita la adjudicación de fincas independientes.
- b)** Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo al de las antiguas

propiedades de los mismos titulares.

c) Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir al pago de los costes de urbanización de todos los terrenos del SAU-1, la adjudicación de parcela urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en las Bases hasta su cancelación.

#### **Vigésimo primera.- Compensación en metálico de las adjudicaciones**

1.- Cuando no sea posible o resulte urbanística y técnicamente inconveniente la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico.

2.- Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir "in natura".

3.- La valoración que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General y se reflejarán en el Proyecto de Compensación, y ése reflejará las concretas indemnizaciones en metálico que se produzcan

#### **Vigésimo segunda.- Momento de edificación de los terrenos**

1.- La Junta de Compensación permitirá la ejecución simultánea de las obras de edificación en los solares resultantes del sector, a partir de que esté instalado el saneamiento y las canalizaciones, una vez efectuado el encintado y colocados los bordillos, y siempre que el respectivo interesado haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal.

2.- El socio de la Junta de Compensación que pretenda simultanejar las obras de edificación y urbanización deberá coordinarse con la empresa urbanizadora, a fin de que el trabajo de unos y otros se interfiera lo menos posible.

3.- El socio que edifique simultáneamente a las obras de urbanización, y la constructora con que en su caso contrate las obras, deberá firmar con la empresa encargada de las obras de urbanización un acta que evidencien el estado de la urbanización al tiempo de comenzar la edificación, de cara a responder por los desperfectos que en su caso pueda causar.

#### **Vigésimo tercera.- Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento**

1.- Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos, obras,

instalaciones y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

2.- En cuanto a los adquirientes de terrenos por cualquier título, las cuotas de conservación a satisfacer en relación con los totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de las parcelas respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirientes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación.

#### **Vigésimo cuarta.- Cesión al Ayuntamiento**

1.- La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión de pleno derecho al Ayuntamiento de las parcelas resultantes que le correspondan.

2.- La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor del Ayuntamiento dentro de un plazo no superior a tres meses, contados desde la recepción definitiva por la Junta, y podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

3.- La adjudicación de terreno edificable y la cesión de terrenos al Ayuntamiento se formalizará de la misma manera que el resto de las adjudicaciones, en escritura pública o en documento expedido con las solemnidades y requisitos determinados respecto del Proyecto de Compensación; y la cesión de obras de urbanización e instalaciones se reflejará en acta que suscriba la Junta de Compensación.

# PROPIEDAD

## ESTATUTOS JUNTA DE COMPENSACIÓN SAU-1 DE ALDEA DEL FRESNO

### TITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1. Denominación y naturaleza

1. Con la denominación de **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SAU-1 DE ALDEA DEL FRESNO** (en lo sucesivo abreviadamente, Junta), se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

2. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto con carácter imperativo en los artículos 157 a 185 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística y, demás concordantes, por lo señalado en los presentes Estatutos y, con carácter supletorio, por la Ley de Sociedades Anónimas.

##### Artículo 2. Domicilio

El domicilio de la Junta se establecerá en Manzanares el Real (Madrid), Plaza del Raso nº 12 1º (C.P. 28410).

Este domicilio podrá ser trasladado a otra ubicación diferente, previo acuerdo de la Asamblea General, y que se comunicará a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

##### Artículo 3. Objeto

La Junta de Compensación tendrá por objeto la agrupación de los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación, el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución entre los propietarios integrados en la misma, participando proporcionalmente de los beneficios y de cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, a través del oportuno Proyecto de Compensación.

##### Artículo 4. Fines

Para la consecución del objetivo se asigna a la Junta de Compensación el cumplimiento de los siguientes fines:

- a)** La ejecución de las obras de urbanización.
- b)** La redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización, y formular y aprobar el Proyecto de Compensación.
- c)** La cesión de terrenos a la Administración actuante y la adjudicación a los componentes de la Junta de las fincas resultantes, según lo previsto en las Bases de Actuación y concretado en el Proyecto de Compensación.
- d)** Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- e)** Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones y se estima conveniente.
- f)** Solicitar del Ayuntamiento de Aldea del Fresno el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación.
- g)** Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- h)** Incorporar los terrenos a la Junta, que no presupone la transmisión de la propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- i)** Formalizar operaciones de crédito para la urbanización, con garantía de los terrenos, para lo que, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca con garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.
- j)** La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados a la Junta, ante cualquier Autoridad u Organismo Público, Tribunales y particulares.
- k)** La contratación, control y ejecución de la obra urbanizadora en todo el ámbito del polígono o unidad de actuación.

I) El ejercicio del derecho a exigir a las Empresas que prestarán los servicios, salvo que en la parte que según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.

m) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales, IBI y cualquier otro que sea procedente.

n) Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación entre los miembros de la Junta de Compensación.

o) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan según la legislación vigente ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración central, autonómica o local, así como frente a cualesquiera Juzgados y Tribunales.

En resumen, la Junta de Compensación podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como celebrar actos, contratos y negocios jurídicos de disposición. Además actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los distintos propietarios que son sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en estos mismos Estatutos.

## **Artículo 5. Ámbito de actuación**

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación queda integrado por todos los terrenos comprendidos en el sector denominado SAU-1 delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aldea del Fresno.

Las fincas integrantes son las fincas registrales números 4.378, 4.379, 4.749 y 4.817 inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Navalcarnero.

## **Artículo 6. Administración Actuante**

1. La Administración bajo cuyo control y tutela actúa esta Junta de Compensación es el **Ayuntamiento de Aldea del Fresno** (Madrid).

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización, que corresponde al Ayuntamiento, se realizarán las siguientes **actuaciones**:

a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores, advirtiéndoles de las consecuencias si optan por no adherirse a la Junta, y dar audiencia de las alegaciones de estos a los promotores, para su contestación.

- b) Aprobar, si procede, los Estatutos y Bases de Actuación, las modificaciones acordadas por la Junta, en su caso.
  - c) Aprobar la constitución de la Junta y la remisión del acuerdo aprobatorio de la Escritura de Constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
  - d) Designar el representante municipal en la Junta de Compensación.
  - e) El ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la Junta respecto a los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, en los supuestos en que estos Estatutos y Bases de Actuación prevén la expropiación en caso de incumplimiento.
  - f) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
  - g) Resolver los recursos interpuestos contra acuerdos de la Junta.
  - h) Dar cabida a cuantas atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

## Artículo 7. Duración

La Junta de Compensación desde su constitución mediante Escritura Pública y sin perjuicio de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrá una vigencia indefinida hasta el total cumplimiento de sus fines, salvo mandato judicial o prescripción legal. En todo caso deberá aprobar su disolución la Administración actuante.

## Artículo 8. Estatutos y Bases de Actuación

1.- Los presentes Estatutos constituyen las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación; constituyendo las Bases de Actuación, la determinación de las reglas para la justa distribución de cargas y beneficios entre los miembros de la Junta, que se formalizarán en el Proyecto de Compensación.

2.- El Ayuntamiento aprobará inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación sometiendo ambos documentos a información pública por plazo de 15 días mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y notificación individualizada a todos los propietarios afectados.

3.- Transcurridos los plazos de alegaciones, el Ayuntamiento aprobará definitivamente los referidos documentos, con las modificaciones que en su caso procedieran y designará su representante en el órgano Rector de la Junta.

4.- Cualquier modificación posterior de los Estatutos y Bases de Actuación requerirá el acuerdo de la Asamblea General., votado favorablemente por miembros que representen al menos el 60% de la participación en la Junta, y habrá de ser asimismo aprobada por el Ayuntamiento.

## **Artículo 9. Proyecto de Compensación**

En desarrollo de los criterios recogidos por las Bases de Actuación, se redactará un Proyecto de Compensación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y las fincas resultantes, con sus adjudicatarios; los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de indemnizaciones, y compensaciones en metálico si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

## **TITULO II**

### **DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA, SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES**

#### **CAPITULO 1**

##### **CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

##### **Artículo 10. Composición de la Junta de Compensación y Requisitos para la incorporación a la Junta**

1.- Formarán parte de la Junta de Compensación las personas físicas y jurídicas y las demás entidades de derecho público o privado que sean titulares de terreno o de derechos comprendidos en el ámbito territorial de la Junta.

2.- Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a la misma:

1º Mediante la presentación de un escrito en el Registro General del Ayuntamiento aceptando la incorporación, los Estatutos, las Bases de Actuación, la totalidad de las actuaciones y decisiones adoptadas hasta el momento de su constitución y, en su caso los compromisos contraídos por los promotores con el Ayuntamiento, durante el período de información pública y en el plazo del mes siguiente a la notificación que les efectuará la Administración actuante.

2º Compareciendo ante el Notario que mediante requerimiento notarial les informó de la constitución de la Junta, y les notificó el plazo que se les confería para adherirse a la misma y formalizando la Escritura de Adhesión a la de Constitución de la Junta de Compensación.

Deberán en ambos supuestos acreditar el dominio y las cargas que puedan gravar la finca de su propiedad y, depositar en el plazo del mes siguiente al requerimiento formulado la cantidad necesaria para cubrir los gastos ya producidos e inmediatos, -incrementada en un 10%- , atendiendo a la proporcionalidad de la superficie de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

## **Artículo 11. Titularidades especiales**

1. En el caso de que una finca de origen pertenezca a distintas personas, cada cotitular podrá acudir a la Junta en su propio nombre, computándose su voto y su porcentaje de titularidad en la Junta, respondiendo cada cotitular frente a la Junta de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

2. Si al realizar el reparto, hubiera cotitularidad sobre alguna de las fincas resultantes, los cotitulares deberán designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaran representante en el plazo que al efecto se señale, será nombrado por la Junta con aprobación municipal.

3. En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y en usufructo a otra, la representación corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

## **Artículo 12. Cuotas de participación**

1. La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones que se deriven de la actuación por compensación, así como el voto proporcional que cada miembro ostenta en la Asamblea, vendrán definidos por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno le corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la proporción, superficie del suelo aportada a la Junta por cada uno de los propietarios integrados en la misma, aplicando los criterios ponderados de retroacción a la "posición de origen" contenidos en las Bases de Actuación.

3. Las cuotas de participación en la Junta se determinarán en base a los metros cuadrados aportados a esta, valorando por igual cada metro cuadrado aportado a la Junta.
4. En los supuestos de incorporación de empresas urbanizadoras o de adhesión posterior de propietarios a la Junta, se procederá al reajuste de las cuotas o coeficientes de participación de los miembros existentes, con asignación a los miembros incorporados de las cuotas que procedan conforme a las condiciones que se hayan señalado.
5. Cuando la finca corresponda a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta por quien ostente la representación legal de los mismos.

### **Artículo 13. Constitución de la Junta de Compensación**

1. En el plazo de un mes, contado desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, la Administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación mediante escritura pública, dentro del plazo que al efecto se señale en dicho requerimiento.
2. Los promotores convocarán a todos los propietarios para dicha constitución dentro del plazo que señale el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.
3. En la escritura de constitución deberá constar la relación de propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras, relación y descripción de las fincas de los propietarios, acuerdo de constitución y personas que se designen para ocupar cargos en los órganos de gobierno.
4. Se trasladará al órgano urbanístico actuante una copia autorizada de la escritura de constitución y de las adhesiones, en su caso, y este adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días y elevará el acuerdo municipal y copia de las escrituras a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
5. Una vez inscrita la Junta de Compensación, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid lo notificará a su Presidente.

### **Artículo 14. Incorporación del Ayuntamiento**

El Ayuntamiento de Aldea del Fresno se incorporará a la Junta de Compensación, en razón del porcentaje de aprovechamiento tipo que le corresponda dentro del ámbito del sector que se ejecuta, así como, en su caso, de los excesos de aprovechamiento que pudieran corresponderle por determinación del Plan Parcial, excepto en el supuesto de que dicha cesión sea sustituida por indemnización compensatoria.

### **Artículo 15. Incorporación de Empresas Urbanizadoras**

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios para la urbanización. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejando en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad. Para lo cual será necesaria la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la Empresa de los compromisos al respecto, y la adopción del acuerdo con el voto favorable del 60% de las cuotas de participación de la Junta. Será preciso, además, para su validez de la incorporación de tales empresas, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.
2. Los propietarios disconformes con la incorporación de Empresas, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por dicha incorporación, a los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y a la Empresa Urbanizadora de fincas edificables resultantes. Lo señalado respecto de los propietarios, será de aplicación al Ayuntamiento si se incorpora a la Junta con arreglo al artículo precedente.
3. Para la valoración de la aportación de la Empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación. En el caso de que uno de los propietarios desee realizar la urbanización, podrá serle adjudicadas las obras por la Junta de Compensación. Podrá pactarse igualmente, incluyéndose en este caso en el Proyecto de Compensación, que el abono de la carga urbanizadora de alguno de los propietarios se haga efectiva mediante la correspondiente disminución de las fincas resultantes que se le adjudiquen, valorándose con arreglo a lo determinado en las Bases de Actuación.

### **Artículo 16. Transmisión de bienes y derechos**

1. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad, pero la Junta actuará como fiduciaria con pleno poder de disposición.

2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación forzosa tanto de los bienes cuyos propietarios no se han incorporado oportunamente a la Junta, como en los supuestos de incumplimiento de obligaciones contraídas que se enumeren en las Bases de Actuación.
3. El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística y de expropiación forzosa, y en cuanto a su valoración se estará a lo señalado en las Bases.
4. La Junta podrá gravar y enajenar los terrenos que reciba bien en concepto de beneficiaria por expropiación forzosa, bien reservados por la misma para hacer frente a los gastos de urbanización, o reservando con este carácter fincas resultantes en el Proyecto de Compensación, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General.
5. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar, gravar o realizar otros actos de disposición o administración de terrenos o su participación en la misma con las siguientes condiciones y efectos:
  - a) Se pondrá en conocimiento de la Junta la intención de vender, a fin de que puedan ser adquiridos los terrenos o participaciones por cualquiera de los restantes propietarios.
  - b) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta de Compensación el nombre y domicilio del adquirente, a efectos de que se puedan practicar las notificaciones oportunas, y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
  - c) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
  - d) Será obligatorio para realizar cualquier acto de disposición, aportar certificación expedida por la Junta de estar al corriente de pago o bien de las deudas existentes.

## CAPITULO 2

### DERECHOS Y OBLIGACIONES

#### **Artículo 17. Derechos de los miembros**

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a)** Ejercer las funciones dominicales sobre las fincas de su propiedad aportadas, con las limitaciones derivadas de la afección de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y de los actos de disposición o administración efectuados por la Junta en ejercicio de sus facultades fiduciarias.
- b)** Concurrir a las reuniones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente, y presentar proposiciones y sugerencias.
- c)** Elegir a los miembros del Consejo Rector y ser elegibles para ello.
- d)** Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitar exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que la Asamblea General determine.
- e)** Recibir los terrenos que, como resultado de la aplicación del Sistema de Compensación les correspondan, y las diferencias de adjudicación en metálico.
- f)** Participar en el reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento que se ejecuta, y en el patrimonio resultante de la liquidación en proporción a sus respectivas cuotas.
- g)** Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno, en la forma y en los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- h)** Los demás derechos que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales vigentes.

### **Artículo 18. Obligaciones de sus miembros**

Son obligaciones de los miembros:

- a)** Facilitar a la Junta en el momento de su incorporación los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes que pudieran afectarlas, con expresión de su naturaleza, cuantía y nombre y domicilio de sus titulares.
- b)** Designar en el momento de su incorporación a la Junta un domicilio a efectos de notificaciones, así como sus modificaciones ulteriores. Se entenderá bien

practicada cualquier comunicación que se dirija a dicho domicilio, mientras no se comunique en la secretaría de la Junta otro distinto.

- c) Satisfacer y responder puntualmente de las cantidades y garantías prestadas que sean necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación, en función de la cuota de participación que le hubiere sido atribuida.
- d) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.
- e) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Junta, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los correspondientes recursos.
- f) Notificar a la Junta con un mes de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ellos.
- g) Permitir la ocupación de las fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- h) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- i) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

## **Artículo 19. Responsabilidades y sanciones**

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos 181.1 y 195 del Reglamento de Gestión Urbanística, el incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas por el Reglamento, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará al Ayuntamiento para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, esta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.
3. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con intereses y recargos que procedan, realizándose en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

## **TITULO III**

### **DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN**

#### **Artículo 20. Órganos de Gobierno y Administración**

1. Los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:
  - a) La **Asamblea General**
  - b) El **Consejo Rector**
2. También ostentarán facultades el Presidente, el Vicepresidente y el Secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Asamblea General, y el Gerente.
3. El representante del Ayuntamiento de Aldea del Fresno en la Junta de Compensación formará parte de la Asamblea General y del Consejo Rector como vocal.

#### **CAPITULO 1**

##### **LA ASAMBLEA GENERAL**

#### **Artículo 21. Composición y clases**

1. La Asamblea General es el órgano decisorio supremo y estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez al trimestre debiéndose aprobar la Memoria, Cuentas y Balance en el primer trimestre de cada ejercicio, y el presupuesto del ejercicio siguiente dentro del último trimestre.
2. Será su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector, y formará parte de la Asamblea, el representante del Ayuntamiento cuyo voto tendrá la entidad de la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento tipo/medio, así como, en su caso, de los excesos de aprovechamiento que pudiera corresponderle por determinación del Plan Parcial, cuando sea exigible. En el supuesto de que la Corporación Municipal se integre en la Junta, por recibir aquella pago en terrenos y no una indemnización en metálico, se tendrá en cuenta los efectos a que uno y otro caso atribuye en estos Estatutos.

3. La Asamblea General, podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 30% de las participaciones.

4. Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse Asamblea si se decide por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

## **Artículo 22. Facultades**

La Asamblea General estará facultada para:

- a)** Nombramiento y cese de los miembros del Consejo Rector.
- b)** Aprobación del presupuesto de cada ejercicio.
- c)** El examen de la gestión común y aprobación de la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior.
- d)** La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior del Ayuntamiento.
- e)** La imposición de derramas extraordinarias para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual.
- f)** Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- g)** Acordar la constitución de las garantías que pueda exigir la Administración Actuante para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- h)** Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras y acordar la constitución de sociedad con fines de urbanización complementarios de la misma.
- i)** Aprobar el Proyecto de Compensación con el quórum exigido por el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística y el Proyecto de Urbanización, y proponer a la Administración actuante la aprobación de dichos Proyectos.
- j)** Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos.
- k)** En general cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

## **Artículo 23. Convocatoria**

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta de Compensación con ocho días de antelación e indicándose el día, hora y lugar de la reunión tanto en primera como en segunda convocatoria, mediando entre ambas convocatorias al menos treinta minutos, y con expresión de los asuntos a tratar, sin que pueda ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que estando presente todos los miembros, se declare la urgencia del asunto por mayoría de las cuotas.
2. Los miembros aceptan como domicilio para recibir notificaciones aquel que cada uno designe, y a cuyo efecto se fijará una lista de propietarios con su domicilio respectivo.
3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes la totalidad de los miembros y decidan por unanimidad celebrarla.
4. En la convocatoria de la Asamblea Ordinaria se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se haya a disposición de los miembros la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior, o el presupuesto para el ejercicio siguiente.

## **Artículo 24. Asistencia a la Asamblea**

Todos los miembros de la Junta de Compensación tienen derecho a asistir a la Asamblea General, por si mismos o por medio de representantes designados con carácter especial para cada Junta, y dicha designación se hará bien mediante carta certificada dirigida al Presidente o mediante entrega material del documento que acredite la representación en cualquier forma.

## **Artículo 25. Constitución**

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando acudan a ella por sí o por representación miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 60% de las cuotas de participación. Se entenderá válidamente constituida en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera, sin perjuicio del quórum necesario para adoptar acuerdos.

## **Artículo 26. Forma de adopción de acuerdos, cómputo de votos y quórum de votación**

1. El Presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente lo sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.
2. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector o su sustituto.
3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de las cuotas de participación presentes o representadas. Los acuerdos de modificación de los Estatutos y Bases, señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias y enajenación de terrenos requerirá el voto favorable de miembros que representen al 60% de las participaciones de la Entidad, siendo necesario el 80% para acordar la disolución de la Junta. Para la aprobación del Proyecto de Compensación se estará al quórum establecido en el artículo 174.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.
4. Estos acuerdos son inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados de acuerdo a los Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes, y quedando sometidos todos los miembros a los acuerdos de la Asamblea, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión.

## **Artículo 27. Actas y certificaciones**

1. El Presidente de la Asamblea General dirigirá los debates y someterá a votación los asuntos contenidos en el orden del día. Una vez efectuada la votación, declarará terminada y levantará la sesión.
2. De cada reunión de la Asamblea General deberá levantarse Acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, en la que constarán los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
3. Las actas figurarán en el libro de actas correspondiente debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente, el Secretario y dos de los miembros asistentes.
4. A requerimiento de los asociados o de la Administración municipal deberá el Secretario de la Junta con el visto bueno del Presidente expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.
5. Dentro de los diez días siguientes a la celebración de la Asamblea será notificada el acta a los miembros ausentes por correo certificado.

## **CAPITULO 2**

## EL CONSEJO RECTOR

### **Artículo 28. Composición**

1. El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno y administración de la Junta de Compensación y estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, y un Secretario designados por la Asamblea General y el vocal designado por el Ayuntamiento, en su caso.
2. El representante de la Administración actuante será designado por esta en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.
3. Los miembros del Consejo Rector, a excepción del vocal de designación municipal y el Secretario, habrán de ostentar la cualidad de miembros de la Junta y ser propuestos por ellos.

### **Artículo 29. Duración del cargo**

1. Los nombramientos de los miembros del Consejo Rector designados por los miembros de la Junta tendrán un año de duración, si bien es posible una o varias reelecciones.
2. En caso de fallecimiento, renuncia o cese de algún miembro, la Asamblea General designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

### **Artículo 30. Facultades**

El Consejo Rector estará facultado para:

- a)** Convocar las sesiones de la Asamblea General y desempeñar las facultades que le sean delegadas por la Asamblea.
- b)** La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- c)** La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
- d)** La administración económica de la Junta.
- e)** La representación jurídica de la misma.

f) El nombramiento y separación del Gerente, resto del personal administrativo y señalamiento de su régimen de trabajo.

g) Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General.

### **Artículo 31. Convocatoria, quórum de asistencia y votación**

1. El Consejo Rector se reunirá a instancia del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros.

2. En la convocatoria se especificará los asuntos a tratar, día, hora y lugar de la reunión. Será cursada por el Secretario en carta certificada con una antelación mínima de cinco días.

3. El Consejo quedará validamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. La representación de un consejero sólo podrá delegarse en otro consejero por escrito y para cada sesión.

4. Reunidos la totalidad de los miembros del Consejo Rector, quedará éste válidamente constituido para tratar algún asunto de su competencia si lo acuerdan por unanimidad.

5. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos de los consejeros y cada uno de ellos tiene derecho a un voto. En caso de empate, se reconoce calidad de voto dirimente al del Presidente.

6. Dichos acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que sean procedentes.

7. Los asociados serán informados de los acuerdos del Consejo Rector a través de la Asamblea y los documentos en los que estén interesados quedan a su disposición en la secretaría de la Junta.

### **Artículo 32. Actas y certificaciones**

1. Deberá levantarse acta de todas las sesiones del Consejo y en ella se hará constar los acuerdos adoptados, el resultado de las votaciones, siendo aprobadas en la misma reunión o en la siguiente.

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

3. A requerimiento de los miembros de la Junta o de la Administración actuante, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## **CAPITULO 3**

### **DE LOS ORGANOS UNIPERSONALES**

#### **A) DEL PRESIDENTE**

##### **Artículo 33. Nombramiento**

Será elegido por la Asamblea General y la duración del mandato será de un año, pudiendo ser reelegido tantas veces como así lo decida dicho órgano.

El cargo no será remunerado.

##### **Artículo 34. Facultades**

Corresponde al Presidente:

- a)** Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones tanto de la Asamblea General como del Consejo Rector, así como dirigir sus deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir sus 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.
- c)** Autorizar las actas de la Asamblea y del Consejo Rector, las certificaciones que de las mismas se expidan y cuantos documentos públicos o privados lo requieran.
- d)** Ejercer en la forma que el Consejo Rector determine, cualquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Junta.
- e)** Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o les sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- f)** Será el interlocutor válido ante la Administración actuante, salvo que el Consejo Rector apodere a otra persona para ello.

## **B) DEL VICEPRESIDENTE**

### **Artículo 35. Nombramiento**

El Vicepresidente será designado de igual forma y por el mismo periodo que el Presidente. El cargo no será remunerado.

### **Artículo 36. Facultades**

- a)** Ejercer en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente todas las facultades que a éste le corresponden.
- b)** Sustituir al Presidente en aquellos casos en que éste le delegue las funciones.

## **C) DEL SECRETARIO**

### **Artículo 37. Nombramiento**

1. Elegido por la Asamblea, y en caso de vacante, ausencia o enfermedad le sustituye un miembro del Consejo Rector nombrado por este órgano por mayoría simple.
2. Su nombramiento tendrá duración de un año, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales en virtud de acuerdo expreso.
3. Este cargo puede recaer en persona que no sea socio, y puede ser remunerado, previa aprobación por parte de la Asamblea General.

### **Artículo 38. Facultades**

- a)** Asistir a las reuniones de la Asamblea General y a las del Consejo Rector.
- b)** Levantar actas de las sesiones, transcribiéndolas en los libros de actas correspondientes.
- c)** Expedir certificaciones con el Visto Bueno del Presidente.
- d)** Llevar libro-registro en el que se relacionan los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y aquellos datos complementarios que se estimen procedentes.

- e) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuanto por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y en su caso de la Administración actuante.

## **D) DEL GERENTE**

### **Artículo 39. Nombramiento**

Si se estimara oportuno será nombrado un Gerente por el Consejo Rector, a propuesta de la Asamblea General, con carácter indefinido, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio consejo.

### **Artículo 40. Facultades**

Corresponde al Gerente las siguientes:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Asistir a las sesiones con voz pero sin voto.
- c) Representa 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 o el Consejo Rector.

## **TITULO IV**

### **DEL RÉGIMEN ECONÓMICO**

#### **Artículo 41. Aportaciones e Ingresos**

Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas por:

- a) La totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- b) Por las aportaciones iniciales de los socios, cuotas ordinarias y extraordinarias.
- c) Por las aportaciones de las Empresas Urbanizadoras, en caso de incorporación a la Junta.

Otros ingresos de la Junta:

- a) Subvenciones y donaciones que se obtengan.
- b) El producto de las enajenaciones de los bienes de la Junta.
- c) Rentas y productos de su patrimonio, que estará integrado por los bienes y derechos que por cualquier título se adquieran.
- d) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

#### **Artículo 42. Aportación de terrenos**

- 1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la siguiente adjudicación de fincas resultantes de la compensación, viene determinado por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma que señalan las Bases de Actuación.
- 2. Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real el propietario afectado deberá compartir con el titular del derecho real la cuota de participación 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 hubiese incurrido en omisión, y del valor de las fincas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.
- 3. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan, no influirá en la participación de los miembros, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma que señalan las Bases de Actuación.

#### **Artículo 43. Gastos de la Junta de Compensación**

Serán gastos de la Junta:

- a) Ejecución de las obras de urbanización.
- b) Abono de los honorarios profesionales, administrativos y de vigilancia.
- c) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 44. Cuotas de urbanización. Sus clases**

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recogen en los presupuestos anuales.

2. Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General.

#### **Artículo 45. Cuotas de urbanización. Cuantía y pago**

1. El importe de las cuotas de urbanización se determinará para cada propietario que resulte adjudicatario de fincas resultantes, proporcionalmente al valor de éstas.

2. Las cuotas se ingresarán en el plazo de los treinta días siguientes desde que se practique el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto y su falta producirá las consecuencias siguientes:

a) un recargo del interés básico del Banco de España incrementado en tres puntos, si se pagase la cuota transcurrido el plazo de un mes establecido en el punto anterior.

b) Pasado ese plazo, se instará al Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial.

c) El ejercicio de la expropiación forzosa por el Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta, una vez transcurridos los plazos del pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la de apremio para el cobro de alguna cuota.

d) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

### **TITULO V**

#### **DEL RÉGIMEN JURÍDICO**

#### **Artículo 46. Ejecutoriedad**

Los acuerdos adoptados por el Consejo Rector serán inmediatamente ejecutivos, con la única excepción de que se precisen para su efectividad autorización ulterior de la Administración actuante, o de otros órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 47. Impugnación, reclamaciones y recursos**

1. Los socios de la Junta de Compensación podrán formular reclamaciones ante la Asamblea General contra los acuerdos del Consejo Rector dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de la fecha de notificación del acuerdo. La Asamblea debe resolver en el plazo de sesenta días hábiles desde la formulación del recurso, transcurrido el cual se entenderá desestimado el recurso.
2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, se podrán interponer los recursos que procedan ante la Administración actuante, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación o desde que se produzca la desestimación presunta por silencio.
3. Sólo estarán legitimados para recurrir quienes no hubieran 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 definitivos si no fueran impugnados en el plazo y condiciones señaladas.
5. Los miembros de la Junta no podrán promover acción interdictal frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes de los miembros integrados que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización de conformidad con el plan que se ejecute.

## **TITULO VI**

### **DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA**

#### **Artículo 48. Disolución**

1. La Junta se disolverá por las siguientes causas:
  - a) Por mandato judicial o prescripción legal.
  - b) Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.
  - c) En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General aceptado por el quórum del 80% de las cuotas de participación, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la

extinción de la personalidad jurídica de la Junta o bien la transformación en sociedad civil o mercantil.

2. En los dos últimos supuestos, el acuerdo de disolución requerirá la aprobación del Ayuntamiento y el cumplimiento de lo dispuesto al efecto en la normativa aplicable.

## **Artículo 49. Liquidación**

1. Una vez disuelta la Junta se abrirá un período de liquidación. El Consejo Rector procederá a la liquidación con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

2. El patrimonio que pueda quedar, en terrenos, derechos o en metálico, se distribuirá entre los miembros en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

1. Los presentes Estatutos, una vez que hayan sido inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y para los miembros de la Junta.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que sea acordada por la Asamblea General requerirá la aprobación de la Administración actuante y su inscripción en el mencionado Registro.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

Para todo aquello que no se haya previsto en estos Estatutos se aplicará lo que dispongan la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid en materia urbanística, el Reglamento de Gestión Urbanística y el resto de las disposiciones generales sobre Urbanismo o, en su defecto la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas.