

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

39**AJALVIR**

URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 161,1 y 3 y 162, 1 del Reglamento Gestión Urbanística, se pone en conocimiento que por Decreto de la Alcaldía de fecha 24 de julio del 2017, se han aprobado inicialmente los Proyectos de Estatutos y de las Bases de actuación que habrán de regir la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación del Sector Residencial N.º de las NN.SS. de Ajalvir, Junta de Compensación “Las Villas de San Roque”, promovido por EDALO S.A., se ha acordado someter el expediente a trámite de información pública en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID durante 20 días, con el fin de que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones que procedan, en su caso. También se acuerda notificar a todos los propietarios y afectados por el presente expediente.

BASES DE ACTUACIÓN

Primera. *Ámbito de actuación y objeto*

1. Las presentes Bases de Actuación regularan, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación del Sector Residencial N.º 1 (SR-1) de las NN.SS. de Ajalvir.

2. Su objeto fundamental es determinar los criterios para la valoración de las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación y de las adjudicaciones de las fincas resultantes, estableciendo las normas para una justa distribución de beneficios y cargas, así como para la ejecución de las obras de urbanización.

A tal efecto, se han redactado estas Bases de Actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, norma reglamentaria aplicable en la Comunidad de Madrid.

3. Las fincas comprendidas en el ámbito de actuación (SR-1) Sector Residencial N.º 1 de las NN.SS. de Ajalvir.

Segunda. *De los criterios para valorar las fincas aportadas*

1. La valoración de las fincas aportadas se determinará, en primer lugar, por acuerdo entre todos los propietarios afectados siempre que dichos acuerdos no sean contrarios a la ley o al planeamiento, ni lesivos para el interés público o de tercero y con arreglo a lo dispuesto en la Ley 8/2007 de la Ley del Suelo, de 28 de mayo, de suelo y su desarrollo por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, así como y demás legislación aplicable.

2. El valor de las fincas se determinará por la superficie topográfica acreditada, que constará en el Proyecto de Compensación, aplicando el mismo módulo por metro cuadrado a la totalidad de los terrenos afectados.

3. 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 croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como recibo justificativo del pago de la contribución territorial, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc. En caso de discrepancia entre la superficie registral y la real según medición reciente, preponderará en todos los casos esta sobre aquella.

Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas a las que se refiere el artículo 13 de los presentes Estatutos y Bases de Actuación, por convenio entre los interesados, y en su defecto, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes. Provisionalmente se tomará la superfi-

cie acreditada en el Registro de la Propiedad para determinar las cuotas, salvo otro acuerdo de la Junta de Compensación.

4. Cuando alguna de las fincas aportadas a la compensación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida y, de conformidad con el artículo 10 del real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbánística, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el Juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.
- b) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.
- c) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

5. En el supuesto de discrepancias sobre la propiedad de terrenos no inmatriculados o en la fijación de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, para la confección del Proyecto de Reparcelación, si bien no se adjudicará hasta tanto no se resuelva por acuerdo entre los interesados acreditada mediante comparecencia u otra forma fehaciente, o resolución judicial. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá 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 estas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivas por la vía de apremio en caso de impago.

6. De conformidad con lo establecido en el artículo 167.1.a) del Reglamento de Gestión Urbanística, los criterios para valorar las fincas aportadas podrán ser distintos a los expuestos, cuando así se acuerde por unanimidad.

Tercera. *De los criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten*

1. Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al propietario del inmueble afectado. No obstante, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento también incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización a sufragar por todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

2. La tasación de estos derechos se efectuará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas contenidas en el Real Decreto 1498/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

3. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización y de proyecto.

4. Para los supuestos de transformación de derechos o cargas se estará a lo dispuesto en los vigentes artículos 27, 28 y 29, del Real Decreto 1498/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

5. Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que gravan las fincas aportadas que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización del Sector,

subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose, en su caso, en virtud del principio de subrogación real a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario de la finca gravada en el Proyecto de Reparcelación.

6. En el supuesto de no declararse alguna carga o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el Proyecto de Reparcelación serán a cargo del propietario que hubiera cometido la omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

7. El valor de los demás bienes y derechos afectados por el Proyecto de Reparcelación se determinará por convenio de los interesados, y en su defecto, por la aplicación de lo dispuesto en los artículos 36 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y preceptos concordantes del Reglamento de 26 de abril de 1957.

Cuarta. De los criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse

1. A excepción de los cauces y el arbolado natural existente, las plantaciones, cultivos y labores, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que por no poder conservarse deban ser destruidas o demolidas se valorarán con independencia del suelo en el Proyecto de Reparcelación y su importe se satisfará al propietario interesado, en concepto de gastos de urbanización. No obstante, estas indemnizaciones podrán ser, en todo caso, objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por aportaciones que deba realizar a la Junta.

2. Se entenderá que dichos elementos no pueden conservarse en los siguientes casos:

- a) Cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan.
- b) Cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a un mismo propietario o en terrenos de cesión al Ayuntamiento de Ajalvir.
- c) Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación prevista incluso como uso provisional.

3. La Junta, discrecionalmente, podrá autorizar por plazo determinado la continuidad en la posesión de sus predios por aquellos propietarios que tengan cosechas pendientes u otras circunstancias. Los edificios se mantendrán en posesión de sus poseedores en tanto la Junta no acuerde otra cosa.

Quinta. De los criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

1. De conformidad con el art. 165 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 108.3.b) "in fine", Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (en adelante LSCM), en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios de la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2. La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquellas por la Junta de Compensación, se determinará libremente por las partes y se aprobará por la Asamblea al acordarse su incorporación con arreglo a las reglas fijadas por el artículo 11 de los Estatutos. En todo caso para fijar dicha valoración se tendrá en cuenta el coste del presupuesto del proyecto de urbanización, conviniéndose entre la empresa y la Junta, en el momento de la incorporación, si esa cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.

3. La participación de la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos previstos en los Estatutos.

4. La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las cauciones que de acuerdo con los Estatutos se establezcan.

Sexta. Del procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación

1. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de sus órganos de gobierno.

2. Asimismo la ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, con los requisitos y efectos señalados en los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

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

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados y en los plazos fijados.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante, esta es el Ayuntamiento de Ajalvir.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que pueden dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras.
- e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

Séptima. *Imputación y costeamiento de los gastos de urbanización*

1. Todos los titulares de la unidad y por los terrenos adjudicados en los términos del Proyecto de Reparcelación, participarán necesariamente en los costes de urbanización, pudiendo abonarlos mediante pago en metálico o por aportación de terrenos en la unidad de actuación debidamente valorados. En este caso, siempre que la Administración actuante lo autorice, las cargas de afección en garantía de la correcta ejecución de las cargas de urbanización a que se refieren los artículos 178 del RGU y 19 del RD 1093/1997, de 4 de julio, podrán concentrarse recayendo exclusivamente sobre las parcelas cedidas en pago o compensación de los gastos de urbanización y liberando las restantes parcelas que le fueren adjudicadas al cedente una vez deducido el aprovechamiento destinado a compensar dichas cargas. En estos casos de concentración de las cargas de afección, habrá de justificarse que las parcelas gravadas son garantía suficiente para cubrir las responsabilidades económicas que pudieren derivarse conforme con la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación.

2. Este criterio podrá ser aplicado a solicitud de los miembros de la Junta siempre que la Administración actuante lo autorice. En estos supuestos, podrán concentrarse las cargas de afección urbanística exclusivamente sobre las parcelas adjudicadas o que van a ser adjudicadas a un miembro de la Junta en compensación de la asunción por este de los gastos de urbanización que le correspondieren por razón de su aportación y de la aportación de otro miembro, en la proporción que establecieren y con base en los acuerdos alcanzados al efecto que, en todo caso, deberán ser debidamente acreditados ante la Junta de Compensación.

3. Serán estimados como costes de urbanización, los gastos de toda índole que genere la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

4. El pago de los costes de urbanización a la entidad urbanizadora, en su caso, podrá realizarse bien mediante abono de prestación económica avalada, bien con suelo en el sector, según el acuerdo alcanzado por la Asamblea General y conforme a los contratos suscritos al efecto entre las partes.

5. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación, en caso de no incorporación, será satisfechos por los juntacompensantes, en proporción a sus respectivas participaciones.

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

7. En todo caso del cumplimiento del pago de los costes de urbanización, así como de la cuota parte que se adeudase por indemnizaciones en procesos expropiatorios y demás gastos que hubiesen sido abonados por la Junta de Compensación, responderá el titular con los terrenos adjudicados, que quedarán gravados con carácter real a tal efecto en la forma que se establece en los números precedentes.

Octava. *De los criterios de valoración de las fincas resultantes*

1. La valoración de las fincas resultantes se hará, en primer lugar, conforme se determine por acuerdo de los propietarios. A estos fines, los juntacompensantes podrán establecer la aplicación de coeficientes de reparto que permitan ponderar los distintos usos y ti-

pologías en atención al valor de mercado vigente al tiempo de la elaboración del Proyecto de Reparcelación. Dichos coeficientes, en ningún modo supondrán una alteración del aprovechamiento máximo patrimonializable ya que se refieren, en todo caso, a los criterios de reparto del aprovechamiento resultante del planeamiento que se ejecuta.

2. En defecto de acuerdo en el sentido que se expresa anteriormente, se estará a las reglas que para la reparcelación se establecen en los artículos 88 a 93 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Novena. *De las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad si procediere*

1. La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se efectuará, en primer lugar, con arreglo a los criterios de reparto convenidos por los interesados siempre que estos no sean contrarios a la Ley o al Planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero.

2. Las adjudicaciones de fincas se efectuarán en el lugar más próximo al de la finca de origen en la medida en que ello sea posible por no estar afectado dicho suelo a la ubicación de equipamientos o zonas verdes públicas. Por lo demás, se aplicará lo dispuesto en los artículos 88 y siguientes del Reglamento de Gestión.

3. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.

4. Esta misma regla se aplicará para completar los defectos de adjudicación que no permitan la asignación íntegra de una finca independiente.

5. La adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios será preferible a la adjudicación en proindiviso.

6. Asimismo, siempre que concurra alguno de los supuestos contemplados en el artículo 89.b), de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se podrá llevar a cabo la reparcelación económica cuando así lo acepten los propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución.

7. Toda la superficie que con arreglo al Plan sea susceptible de propiedad privada aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, en el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, siendo válida también la adjudicación a la propia Junta.

8. Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresa Urbanizadora incorporada a la Junta se efectúe en solares o fincas resultantes, estas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordare la afectación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras o se estableciese otra cosa en el acuerdo entre la Junta y la Empresa Urbanizadora.

9. Tratándose de parcelas destinadas a viviendas unifamiliares cabrá establecer en el propio Proyecto de Reparcelación sistemas de división que fijen los elementos comunes de los elementos constructivos bajo rasante a través de la constitución de conjuntos inmobiliarios siempre que la Normativa Municipal lo permita.

Décima. *De los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que dará lugar a la expropiación de sus bienes y derechos*

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos 167.1 y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística y, 108.3.d), e), LSCM, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, relativas a subvenir a las cargas del sistema y de la Junta de Compensación, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta, 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 los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del Acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

4. El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística, para actuaciones aisladas.

Undécima. *De los criterios para la valoración y fijación del precio de venta a terceros de los inmuebles propiedad de la Junta*

1. Cuando la Junta de Compensación disponga libremente de los terrenos propiedad de la misma, o para el caso de que quede facultada para la construcción de inmuebles, la valoración de los mismos y fijación del precio de venta se determinará mediante acuerdo mayoritario de los socios en Asamblea General.

Duodécima. *De las reglas, forma y plazos en que los miembros de la Junta han de realizar las aportaciones a la misma*

1. Los miembros de la Junta han de hacer frente a todos los gastos derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico, asumiendo todos los costes derivados de la misma hasta la total urbanización de los terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución con el alcance y contenido establecidos en los artículos 108.1.b) y artículo 98 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. El incumplimiento de las obligaciones de pago llevará aparejadas las consecuencias a las que se refiere el artículo 35 de los Estatutos. Aquellos miembros que hubieren anticipado las cantidades adeudadas por los socios morosos a fin de poder hacer frente a las obligaciones de la Junta frente a terceros, serán reintegrados por las cantidades anticipadas incrementadas con el interés anual del 11 por 100 de la cantidad o fracción anticipada por el plazo transcurrido, conforme a lo señalado en el apartado 2 del artículo 35 de los Estatutos.

3. La distribución de beneficios y cargas se efectuará conforme lo dispuesto en los artículos 157 del Reglamento de Gestión, artículo 87.b) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con arreglo a la cuota de participación porcentual que le corresponda, bien con carácter provisional, bien con carácter definitivo, hayan sido aprobadas por la Asamblea de la Junta para el reparto proporcional de los beneficios y las cargas. Ello sin perjuicio de la regularización que haya de practicarse a los propietarios por razón de los pagos efectivos realizados hasta la fecha de aprobación de las cuotas definitivas que resulten del Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad.

Decimotercera. *De los supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación*

1. Las indemnizaciones derivadas de las diferencias de adjudicación, tanto en los supuestos de exceso, como de defecto de adjudicación que se hayan producido respecto de la cuota proporcional representada por la superficie o derecho aportado inicialmente, se referirán al valor de mercado del aprovechamiento o de la parcela resultante vigentes al tiempo de su fijación y una vez deducidos todos los costes de urbanización producidos hasta la fecha. Dicha valoración se practicará en el momento más cercano posible al de la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Junta y los valores deberán de ser aprobados con carácter previo por la Asamblea o por el órgano en quien esta delegue.

2. Dichas indemnizaciones se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación para ser compensadas a quienes corresponda.

3. El abono efectivo de dichas compensaciones indemnizatorias se producirá con ocasión de la primera derrama que se practique en el seno de la Junta tras la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, si bien de forma independiente a aquella ya que dicha indemnización no tiene la naturaleza de gasto ordinario.

4. Las diferencias de adjudicación por exceso o defecto conllevarán el necesario reajuste de la cuota porcentual de reparto de beneficios y cargas, que pasará a ser cuota definitiva y ajustada a la adjudicación real que resulte del Proyecto de Reparcelación inscrito. Los gastos ordinarios o extraordinarios se liquidarán entre los miembros de la Junta conforme a las cuotas definitivas de adjudicación a partir de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. En todo caso, y salvo acuerdo en contrario que disponga otra cosa, se entenderá que los valores indemnizatorios fijados para el abono de las diferencias de adjudicación no incorporan los gastos de urbanización, por lo que, tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación se reajustará la situación económica del adjudicatario con carácter retroactivo y acorde con la nueva cuota que resulte de la adjudicación inscrita en el Registro de la Propiedad.

5. También se incluirán en dicha cuenta para ser compensados como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en los artículos 89, 90 y 100 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Decimocuarta. *Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras*

1. En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por sus adjudicatarios se estará, en todo caso, a las normas referentes al ejercicio de la facultad de edificar establecidas en el Título II, capítulo I del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en los artículos 19 a 21 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Ajalvir, todo ello sin detrimento de la posibilidad de edificación simultánea a la urbanización.

3. Para ello, con carácter previo a la solicitud de licencia municipal, el interesado deberá dar cuenta al Consejo de Administración de la Junta de Compensación, cuya circunstancia habrá de acreditarse en el expediente de otorgamiento de la licencia, a fin de que por el citado órgano se fijen las obligaciones económicas del miembro de la Junta de Compensación en el seno de la misma.

Decimoquinta. *De la forma de exacción de las cuotas de conservación si procediere, hasta la disolución de la Junta*

1. En lo relativo a la cuantía y forma de exacción de las cuotas de conservación que correspondan hasta la disolución de la Junta, se estará a lo establecido al respecto en los Estatutos de la Entidad de Conservación a constituir conforme al artículo 25.2.º y 3.º del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, en tanto no esté constituida la Entidad Urbanística de Conservación, dichas cuotas se satisfarán por los miembros de la Junta de Compensación.

3. La conservación de las obras de urbanización por la Junta de Compensación y el mantenimiento de las instalaciones de los servicios públicos, una vez formalizada tal recepción, será a cargo de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, en el caso de que así venga establecido en el Plan Parcial de Ordenación Urbana, pudiendo constituirse por transformación de la Junta de Compensación, una vez cumplidos los fines de esta, o mediante la aprobación de un proyecto de entidad urbanística colaboradora de conservación, que dé lugar a la creación de una nueva personalidad jurídica, según previene el artículo 47.2º de los Estatutos.

Decimosexta. *De las reglas para la distribución de beneficios y cargas*

1. Salvo acuerdo o pacto en contrario, el alcance de las obligaciones de urbanización en el sistema de compensación será el establecido en los artículos 98 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística con expresa mención al reintegro de las cantidades en metálico a quienes las hubiesen anticipado con los gastos que hubiesen comportado, incrementadas con el interés legal correspondiente por el plazo transcurrido, conforme a lo señalado en el apartado 4 del artículo 100 del citado texto legal.

2. La distribución de beneficios y cargas se efectuará conforme lo dispuesto en los artículos 157 del Reglamento de Gestión, 86 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 13 de los Estatutos de la Junta, es decir de forma solidaria y con arreglo a la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda, computándose en cada momento las participaciones de los socios incorporados a la Junta.

ESTATUTOS

TÍTULO I

De la denominación, ámbito, objeto, domicilio y duración

Artículo 1. *Denominación.*—Para la ejecución del desarrollo urbanístico del sector mediante el sistema de compensación se constituye la que se denomina Junta de Compensa-

ción del SR-1 “Las Villas de san Roque”, NNSS del municipio de Ajalvir, Ley 8/2007 de la Ley del Suelo, de 28 de mayo, de suelo y su desarrollo por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística y por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid(en adelante, LSCM) y Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 2. *Naturaleza*.—La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La personalidad jurídica se adquirirá a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas sin más limitaciones que las que puedan establecerse en los presentes Estatutos.

Las aportaciones de terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la Junta y las adjudicaciones que se realicen a favor de los propietarios miembros de la misma y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos, estarán exentas con carácter permanente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Art. 3. *Domicilio*.—Se establece el domicilio de la Junta en calle Seo de Urgel número 9 (bajo), 28033 Madrid.

Art. 4. *Delimitación*.—El ámbito de actuación de la Junta de Compensación será el definido por las Normas Subsidiarias de Ajalvir.

Art. 5. *Órgano Urbanístico*.—El órgano urbanístico bajo cuya tutela actuará la Junta de Compensación será el Ayuntamiento de Ajalvir, Madrid, el cual controlará la gestión y ante el cual podrán interponerse los recursos de alzada que pudieran efectuarse contra sus acuerdos.

Art. 6. *Objeto y fines*.—El objeto de la Junta de Compensación es la formulación del Proyecto de Reparcelación, la gestión y ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos ordenados por las Normas Subsidiarias.

El fin primordial de la Junta es la agrupación de los propietarios de fincas comprendidas en el polígono, quienes se sometan a la gestión común, con el fin de distribuirse equitativamente las cargas y beneficios en la proporción que a cada uno corresponda, de acuerdo con el sistema de compensación, manteniendo la titularidad de sus terrenos, que quedarán, no obstante afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicho sistema, para lo cual la Junta de Compensación actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre las fincas afectadas.

Para el cumplimiento de dichos fines la Junta de Compensación tendrá las siguientes facultades:

- A) Adquirir, poseer, enajenar gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio pudiendo reservarse la titularidad de determinadas superficies o parcelas de resultado para enajenarlas directamente con el fin de sufragar los gastos de urbanización previstos conforme con lo dispuesto en el artículo 172.d) del Reglamento de Gestión Urbanística, así como suscribir toda clase de contratos y concertar créditos sobre los bienes de su titularidad y emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización.
- B) Solicitar del órgano urbanístico correspondiente el ejercicio de la expropiación forzosa a favor de la Junta, respecto de las parcelas cuyos propietarios no se incorporen a la Junta, en la forma, en plazo y condiciones establecidos en los presentes Estatutos, conforme a lo dispuesto en los artículos 162.5 y 163.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como las parcelas de aquellos propietarios que incumplan las obligaciones contraídas a tenor de lo establecido en el artículo 181 del mismo texto legal y 108.3b) LSCM.
- C) La gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Autonomía o Municipio, así como ante los jueces y tribunales, en todos los grados y jurisdicciones, y los particulares.

- D) Redactar el Proyecto de Reparcelación para su tramitación y ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con adjudicación de las parcelas resultante y la edificabilidad correspondiente.
- E) Encargar la redacción del Proyecto de Urbanización y demás proyectos complementarios que sea menester para la ejecución de las obras de urbanización y de conexiones exteriores y contratar la ejecución de las obras previstas en los mismos una vez aprobados definitivamente.
- F) La solicitud de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en el vigente artículo 26.1 del texto refundido de la Ley del Suelo y su concordante, el artículo 29.1.e) del Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- G) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes y, entre otros, hacer cesiones al Ayuntamiento, adquirir y enajenar bienes.

Art. 7. *Duración.*—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 39 de los Estatutos.

TÍTULO II

De los socios, sus derechos y obligaciones

Capítulo 1

Socios de la Junta de Compensación

Art. 8. *Composición de la Junta de Compensación.*—Podrán ser miembros de la Junta de Compensación las siguientes personas físicas o jurídicas:

- A) Los propietarios del suelo incluido en el polígono.
- B) Los propietarios del suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en el mismo.
- C) Las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar el suelo del polígono, siempre y cuando esta incorporación sea aprobada en Asamblea General. La empresa urbanizadora, en su caso, estará representada por una sola persona.
- D) Un representante de la Administración actuante.

La transmisión de los terrenos por algún miembro de la Junta llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

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

Art. 10. *Socios fundadores.*—Serán socios fundadores los propietarios que hubieren firmado la solicitud de aprobación de estos Estatutos y de las bases de actuación de la Junta de Compensación.

Art. 11. *Socios adheridos.*—1. Serán socios adheridos las personas físicas y jurídicas recogidas en el artículo 8 que se incorporen a la Junta de Compensación dentro del plazo fijado al efecto.

2. Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo del órgano actuante dentro del plazo señalado, mediante escrito en el que se haga constar expresamente la aceptación del contenido de los Estatutos definitivamente aprobados. La eficacia de la adhesión deberá de formalizarse ante Notario y se condicionará al abono de las cantidades que resulten del certificado expedido por el Secretario de la Junta como cantidades abonadas por sus miembros hasta la fecha y que resulten de la cuota que por razón de su aportación les correspondiere según acuerdo de la Asamblea. El plazo para su abono será de un mes desde la notificación de la misma.

3. El hecho de no presentar en el Registro General del órgano actuante la solicitud prevista en el párrafo 2.º, facultará a la Junta para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el artículo 6.b) de estos Estatutos. Los terrenos que la Junta adquiera por razón de expropiación forzosa de los terrenos propiedad de los titulares no adheridos, tendrán el

carácter de bienes de titularidad de la Junta y los beneficios que produzcan se dividirán, en su día, en proporción a las cuotas de cada uno de los miembros.

Art. 12. *Terrenos en usufructo*.—En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y el usufructo a otra, la cualidad de socio de la Junta de Compensación corresponderá a la primera.

Art. 13. *Cuotas sociales*.—1. La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a las reglas contenidas en la Base Primera.

Capítulo 2

Derechos y obligaciones

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

- A) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad o las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General; sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de la Junta de Compensación.
- B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- C) Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo de Administración.
- D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro pacto de disposición de sus fincas o cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarios del vendedor.
- E) Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el proyecto de reparcelación y proporcionalmente a sus cuotas respectivas, y percibir en metálico las diferencias de adjudicación, si proceden.
- F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos rectores de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el título IV de estos Estatutos. Presentar proposiciones y sugerencias.
- G) Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

Art. 15. *Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación*.—1. Los miembros de la Junta tendrán las siguientes obligaciones:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B) Entregar al Consejo de Administración en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su incorporación a la Junta de Compensación, los documentos acreditativos de su titularidad. Si los terrenos estuvieren gravados, deberá acompañarse relación de los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo de Administración y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos que hubiere lugar.
- D) Determinar un domicilio a efecto de notificaciones, cuyo domicilio, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un libro-registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta, reputándose bien practicada cualquier comunicación que se dirija al domicilio declarado por el socio.
- E) 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 que le hubiere sido atribuida y en el modo y plazos fijados por la Asamblea General.
- F) Notificar las condiciones de la transmisión de sus terrenos o de sus derechos en la Junta en el plazo máximo de ocho días a contar desde la transmisión, así como cualquier incidencia que pudiera afectar a sus terrenos o a su libre disposición sobre los mismos.

- G) Permitir la ocupación de sus fincas, sean aportadas o resultantes, para la ejecución de las obras de urbanización.
- H) Someter al Consejo de Administración, a título de laudo arbitral y con carácter previo al ejercicio de las acciones jurisdiccionales correspondientes, las diferencias surgidas con otros socios de la Junta de Compensación en la determinación de los derechos respectivos.

2. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar por mayoría del 60 por 100 de las cuotas de interés en el proindiviso una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de las obligaciones derivadas de su condición. Del mismo modo se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios y fuera necesario adoptar una posición común. Si en el plazo que se señale al efecto no se designara representante, lo nombrará el órgano actuante.

Art. 16. *Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta.*—1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 181.1 de su Reglamento de Gestión Urbanística y 108.3.c) de la LSCM, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en dicho Reglamento, relativas a subvenir a las cargas del sistema y de la Junta de Compensación, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la junta 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, tanto por razón de las cuotas ordinarias como extraordinarias, 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 los intereses y recargos que proceda, realizándolo en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

4. El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas.

5. La negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta producirá, automáticamente, la pérdida por el socio moroso del derecho de voto, pudiendo asistir e intervenir en las reuniones de la Asamblea con voz pero sin posibilidad de ejercer su derecho de voto. El pago en forma de las cuantías adeudadas, producirá la rehabilitación automática de los derechos políticos del juntacompensante sin necesidad de acuerdo expreso al efecto.

TÍTULO III

De los órganos de gobierno

Art. 17. *Órganos de gobierno.*—Los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo de Administración.

También ostentarán facultades los siguientes cargos:

- A) El Presidente.
- B) El Secretario.

Estos cargos deberán recaer necesariamente en personas físicas.

Capítulo 1

La Asamblea General

Art. 18. *Naturaleza.*—La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los miembros de la Junta que estén al corriente de sus obligaciones, socios, fundadores o adheridos, con la participación definida en el artículo 13.1 de estos Estatutos, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes.

Art. 19. *Clases de Asamblea General.*—Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Art. 20. *La Asamblea General Ordinaria.*—La Asamblea General Ordinaria se reunirá dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural. Celebrará sesiones para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe, si así se señala por la Asamblea, de los censores de cuentas designados al efecto.

Asimismo se celebrará sesión para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los socios, así como su forma de ingreso y condiciones, nombrar en su caso, a los censores de cuentas para dicho ejercicio, y designar y remover a los miembros del Consejo de Administración.

Serán asimismo, atribuciones de la Asamblea General Ordinaria, las señaladas en el punto 3 del artículo siguiente.

Art. 21. *La Asamblea General Extraordinaria.*—1. Toda reunión de Asamblea General que no sea la señalada en el artículo anterior, tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo de Administración lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten socios que representen, al menos, el 20 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 13.1 de estos Estatutos, debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.

3. Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:

- A) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por los órganos urbanísticos competentes.
- B) La aprobación del Proyecto de Reparcelación y, en su caso, sus modificaciones ulteriores, así como la adjudicación del contrato para la ejecución de las obras de urbanización.
- C) La imposición de cuotas ordinarias y/o extraordinarias para atender los conceptos contemplados en el presupuesto anual e incluso gastos no previstos en el mismo, o enjugar el déficit temporal de este.
- D) Nombrar y cesar a los miembros de dicho Consejo de Administración.
- E) El nombramiento, si procede, de los censores de cuentas.
- F) Acordar la formalización de créditos, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos de su titularidad así como constituir las garantías o afianzamientos que sean precisos para el cumplimiento de sus fines.
- G) Acordar la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras.
- H) Cuantos sean precisos para la gestión común y no correspondan a la Asamblea General Ordinaria o al Consejo de Administración.

Art. 22. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria y extraordinaria, serán convocadas por el presidente del Consejo de Administración, mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta o a través de cualquier otro medio que garantice su recepción, con siete días de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

2. La celebración de las Asambleas Extraordinarias, a petición de los socios en la forma dispuesta en el artículo 21.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo de Administración dentro de los diez días siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar entre los veinte y cuarenta días siguientes a dicho requerimiento.

3. La convocatoria señalará lugar, día, hora de la reunión así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. Solo se adoptarán acuerdos en relación con aquellas materias incluidas en el Orden del Día, sin perjuicio de la introducción de aquellos otros cuya resolución se declare urgente.

4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estarán a disposición de los socios, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior, con el informe de los censores en su caso y, el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Art. 23. *Constitución.*—1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o representada, al menos la mitad de las cuotas definidas en el artículo 13.1 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.

3. Los socios podrán designar a otra persona para que les represente en la Asamblea General, por escrito y con carácter especial para cada reunión.

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

Art. 24. *Régimen de sesiones.*—1. El presidente del Consejo de Administración, o el Consejero de más edad, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declara los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo, si procediese; actuando como secretario el que lo sea del Consejo de Administración.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 13 de los Estatutos. En caso de empate, se procederá a sucesivas votaciones.

3. Si a consecuencia de aportaciones extraordinarias o después de practicadas las compensaciones que se acuerde, quedaran modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que corresponda a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos comunitarios.

4. Los acuerdos de modificaciones de los Estatutos de la Junta de Compensación, cese de los miembros del Consejo de Administración, señalamiento de cuotas, rectificación de estas y disolución de la propia Junta, requerirán en todo caso, el voto favorable de socios por unanimidad.

En caso de no obtener esta mayoría, el presidente convocará, dentro de los términos del artículo 21.1 y en el plazo de diez días, una nueva Asamblea con carácter de extraordinaria cuyo orden del día será el acuerdo no conseguido, bastando la mayoría simple del número 2 de este artículo.

5. Caso de que se incorporara una empresa urbanizadora, las relaciones de la misma con la Junta se derivarán del convenio suscrito entre ambas, sin que sus inversiones den lugar a derechos políticos dentro de la Junta, sin perjuicio de que se le conceda tener un observador sin voto, pero con voz en las Asambleas. No obstante, si en virtud del acuerdo alcanzado la Empresa Urbanizadora asumiere los costes de urbanización, sí que ostentará dichos derechos políticos en proporción a su cuota de participación.

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

Art. 25. *Actas y certificaciones.*—De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, e irán firmadas por el Presidente y el Secretario. Podrán solicitarse certificaciones del contenido del Libro de Actas que serán expedidas por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente.

Capítulo 2

El Consejo de Administración

Art. 26. *Composición.*—1. El Consejo de Administración estará compuesto por Tres Consejeros, dos de ellos designados por la Asamblea General de entre sus miembros de la Junta de Compensación y el tercer miembro designado por la Administración actuante. Los miembros del Consejo elegirán, por mayoría entre ellos, a un Presidente.

2. El Consejo de Administración designará un Secretario que asistirá a las reuniones con voz pero sin voto, salvo que también ostente el cargo de Consejero.

3. La elección de los miembros del Consejo se efectuará por la Asamblea por medio de votación computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 13 de los Estatutos. A estos efectos, las participaciones que voluntariamente se agrupen, hasta constituir una cifra de representación igual o superior a la que resulte de dividir este último por el número de vocales del Consejo, tendrá derecho a designar los que, superando fracciones enteras, se deduzcan de la correspondiente proporción. En el caso de que se haga uso de esta facultad, las participaciones o votos así agrupados no intervendrán en la votación de los restantes miembros del Consejo. Las vacantes que no hubieran sido cubiertas por los accionistas agrupados se cubrirán por mayoría de los votos de las acciones no agrupadas.

Art. 27. *Duración del cargo.*—El nombramiento de miembro del Consejo de Administración tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, todo ello sin perjuicio de la facultad de remoción o cese de la propia Asamblea General contenida en el artículo 20 de los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

En caso de fallecimiento, renuncia o cese, el Consejo designará de entre los miembros de la Junta un sustituto provisional hasta la celebración de la siguiente Asamblea General. Los cargos del Consejo no serán remunerados, salvo que la Asamblea dispusiera lo contrario.

Art. 28. *Competencias.*—1. Corresponden al Consejo de Administración las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

2. La representación de la Junta de Compensación y de su órgano de gobierno será ostentada por el presidente del Consejo de Administración, quien podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo o persona ajena al mismo, otorgando los poderes correspondientes.

3. Serán funciones específicas del Consejo de Administración:

- A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- B) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- C) Proponer a la Asamblea general el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente.
- D) Ostentar la representación jurídica de la Junta de Compensación.
- E) Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, a excepción del contrato para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito que deberá de ser propuesto para su adjudicación por la Asamblea.
- F) Realizar toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones y 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.
- G) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueran pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de compensación.
- H) Aprobar el Proyecto de Urbanización que haya de ser aprobado definitivamente por la Administración actuante.
- I) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- J) Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender a los gastos comunes y la forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

Art. 29. *El Presidente.*—El Presidente de la Junta de Compensación será designado de entre los miembros del Consejo de Administración por mayoría de votos, ostentando la presidencia de la Asamblea General y, por tanto, de la propia Junta de Compensación. En caso de ausencia, enfermedad, fallecimiento o vacante en tanto no sea designado un nuevo Presidente, ostentará sus funciones el Vicepresidente y, en su ausencia, el Consejero de mayor edad.

El Presidente podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo o de la Asamblea otorgando los poderes correspondientes al efecto. El Consejero de mayor edad sustituirá al Presidente en caso de ausencia.

Son funciones del Presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- B) Representar a los propietarios de bienes y derechos miembros de la Junta ante la Administración estatal, autonómica y local.
- C) 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, previo acuerdo del Consejo.
- D) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.
- E) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, pudiendo elevar a públicos los acuerdos adoptados.
- F) Suscribir cualquier tipo de contratos o documentos con terceros previo acuerdo del Consejo Rector.

- G) Negociar y formalizar convenios con los órganos competentes de las diferentes Administraciones, con empresas urbanizadoras y con las compañías suministradoras de servicios en representación de la Junta y respecto de los bienes y derechos afectados por la actuación urbanística, negociando y acordando las previsiones urbanísticas necesarias para un mejor desarrollo del ámbito expresado, llevando a cabo las gestiones y actividades precisas para el cumplimiento de los fines de la misma y, en general, cuantas actuaciones, contratos, etc, sean precisos para el cumplimiento de dicho fin y, ello, sin perjuicio del previo acuerdo del órgano competente.
- H) Ejercer la administración ordinaria de la Junta, tales como la realización de todas aquellas tareas administrativas, financieras y contables necesarias para el buen funcionamiento de la Junta, incluyendo en estos fines la apertura de cuentas corrientes o de crédito en bancos y cajas a nombre de la Junta, ingresando y retirando fondos; realizar transferencias, pedir movimientos, negociar y descontar letras de cambio u otros documentos de giro; constituir depósitos bancarios de todo tipo; ordenar la compra y venta de toda clase de títulos, valores, públicos o privados; librar y aceptar, endosar, avalar, intervenir, negociar, descontar y protestar toda clase de efectos, y en general, todos cuantos actos sean necesarios al objeto de la buena marcha económica y financiera de la Junta, incluyendo las operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorros, sociedades, empresas particulares, etc...

Art. 30. *El Secretario.*—El Consejo de Administración designará un Secretario, sin que se le requiera necesariamente la cualidad de propietario de terrenos incluidos en la Junta. Ostentará igual cargo respecto de la Asamblea General.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad será sustituido provisionalmente por la persona que designe el Presidente del Consejo de Administración.

Son funciones del Secretario:

- A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo de Administración con voz pero sin voto, si no es Consejero.
- B) Levantar acta de las sesiones y transcribirlas en los correspondientes libros de actas, expidiendo certificaciones con el correspondiente visto bueno del Presidente.
- C) Llevar los libros-registro en los que se relacionan los socios integrantes de la Junta de compensación, con expresión de sus circunstancias y cambios.
- D) Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.
- E) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
- F) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea o por el Consejo de Administración.
- G) Asesorar, en su caso, sobre la legalidad de los acuerdos y decisiones que se adopten por los órganos colegiados.

Art. 31. *Régimen de sesiones.*—1. El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés común a convocatoria de su Presidente o a petición de dos Consejeros.

2. La convocatoria la hará el Secretario de orden del Presidente mediante cualquier medio que permita dejar constancia de su recepción. En dicha convocatoria se deberá de fijar el orden del día con los asuntos a tratar, el lugar, la fecha y la hora de la sesión, debiendo ser anunciada con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo de Administración cuando concurra a la reunión, presente o representado, al menos la mitad de sus miembros, quienes podrán delegar en otra persona por escrito y por cada sesión.

3. Reunida la totalidad de los miembros del Consejo, quedará este válidamente constituido si así lo acuerdan por unanimidad.

4. Los acuerdos del Consejo de Administración serán adoptados por mayoría simple de cuotas. En caso de empate el Presidente gozará de voto dirimente para resolver el empate.

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

Art. 32. *Actas y certificaciones.*—De cada reunión del Consejo de Administración se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, las cuales irán firmadas por el presidente y el secretario.

TÍTULO IV

Del régimen económico y jurídico

Capítulo I

Régimen económico

Art. 33. *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 y extraordinario.
- C) Las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etc., que se obtengan.
- D) El producto de las enajenaciones de bienes que la Junta de Compensación se hubiere reservado en el Proyecto de Reparcelación.
- E) Las aportaciones, en su caso, de empresas urbanizadoras.
- F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

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

- A) Ejecución de las obras de urbanización, que acuerden los órganos de gobierno.
- B) Abono de honorarios profesionales, administración, guardería, vigilancia, etc.
- C) Expropiación de bienes y derechos, en el supuesto b) del artículo 6º de estos Estatutos.
- D) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 35. *Pago de aportaciones.*—1. La Asamblea General, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios ingresados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. Salvo acuerdo en contrario, la cuantía de las aportaciones será proporcional a las cuotas fijadas a tenor del artículo 13 y el ingreso de las cantidades a satisfacer, en defecto de acuerdo expreso en el que se señale otro plazo al efecto, se realizará dentro del mes siguiente a la fecha de la sesión de la Asamblea General en la que hubiese sido aprobada la derrama o, si así se acordare, desde la fecha de notificación de la cantidad que le correspondía abonar por razón de su cuota. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo que será equivalente al interés del 11 por 100 anual de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida con dicho recargo en un plazo de quince días, a contar desde el requerimiento que por parte del Consejo Rector se le practique. Además el socio moroso correrá con los gastos que se produjeran a fin de hacer efectivo el cobro, incluidos los de abogado y procurador, aun cuando su actuación no fuera preceptiva.

3. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá contra el socio moroso por la vía de apremio, judicial o utilizando el derecho de expropiación a que se refiere el artículo 6º.b) de estos Estatutos, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del presidente, la oportuna certificación que tendrá fuerza ejecutiva. En todos los casos será la propia Junta de Compensación la beneficiaria de tales actuaciones.

4. El propietario moroso y hasta la efectividad del pago de sus cuotas quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos políticos dentro de la Junta de Compensación tal y como se señala en el art.16.5 de estos Estatutos.

Capítulo 2

Régimen jurídico

Art. 36. *Vigencia e interpretación de las Bases de Actuación y de los Estatutos.*—1. Una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación e inscrita esta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, su contenido tendrá naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la Junta.

2. Cualquier modificación de estos Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.3.A), requerirá la aprobación definitiva del órgano urbanístico actuante y su inscripción para surtir efecto.

3. Su vigencia se extinguirá con la disolución de la Junta.

4. Corresponde al Consejo de Administración la interpretación y aplicación de estos Estatutos, sin perjuicio de que sus decisiones puedan recurrirse ante la Asamblea.

Art. 37. *Ejecutoriedad de acuerdos.*—Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior del órgano urbanístico de control.

Art. 38. *Órgano del control urbanístico.*—El control urbanístico de la actuación de la Junta de Compensación se realizará por el Ayuntamiento de Ajalvir.

Art. 39. *Recursos administrativos.*—1. Los socios de la Junta de Compensación podrán formular reclamaciones ante la Asamblea General contra los acuerdos del Consejo de Administración dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación de estos, debiendo resolver la Asamblea General en término de treinta días también hábiles, a contar desde la formulación del recurso. Transcurrido el plazo sin contestación expresa se entenderá denegada la reclamación.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá formular el correspondiente recurso de alzada ante el Alcalde, de acuerdo con lo previsto en el art 108.3.g) LSCM y 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dicho recurso deberá interponerse ante la Administración Actuante en el plazo de un mes, si el acto fuera expreso y, si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará para el solicitante y otros posibles interesados a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con el párrafo precedente, se produzcan los efectos del silencio negativo.

3. Dicho recurso deberá resolverse en los casos, formas y plazos previstos, siempre que concurren los siguientes requisitos:

A) Versar sobre materias urbanísticas o administrativas.

B) Haber votado el socio recurrente por sí o por representación, en el supuesto de haber concurrido a la sesión, contra la adopción del acuerdo impugnado.

4. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración, serán considerados definitivos, si no fueron impugnados en el plazo y condiciones señalados en los párrafos precedentes.

5. Los acuerdos de la Junta son ejecutivos y la interposición de los recursos señalados no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

Art. 40. *Acciones Jurisdiccionales.*—En materias civiles, los socios de la Junta de Compensación, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los jueces y tribunales de Madrid.

TÍTULO V

De la disolución y liquidación de la Junta de Compensación

Art. 41. *Causas de disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá, previa la autorización del órgano urbanístico de control, por cualquiera de las siguientes causas:

A) Cumplimiento de los fines señalados en el artículo 6º de estos Estatutos.

B) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría prevista en el artículo 24.4 de estos Estatutos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades que hubiere lugar.

C) Transformación en sociedad civil, mercantil o en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, con los requisitos y efectos del apartado anterior.

2. El Consejo de Administración estará facultado, si la Asamblea General lo acuerda, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Art. 42. *Destino del patrimonio común.*—En los supuestos de los apartados A) y B), del número 1 del artículo anterior, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a la cuota de participación que hubieran tenido en la Junta en el momento de su disolución.

Art. 43. *Liquidación de los bienes de la Junta.*—La Junta disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberá añadir a su nombre la frase “en liquidación”.

Una vez disuelta la Junta se abrirá período de liquidación, actuando el Consejo de Administración como liquidador, salvo que la Junta acordase realizar la liquidación de manera distinta.

No obstante los antiguos consejeros, si fuesen requeridos, deberán prestar su concurso para la práctica de las operaciones de liquidación.

Art. 44. *Junta general.*—Durante el período de liquidación se observarán las disposiciones de los Estatutos en cuanto a la convocatoria y reunión de la Asamblea General ordinaria y extraordinaria, a las que darán cuenta los liquidadores de la marcha de la liquidación para que acuerden lo que convenga al interés común.

Art. 45. *Funciones de los liquidadores.*—Incumbe a los liquidadores de la Junta de Compensación:

1. Suscribir en unión de los consejeros, si hubieren cesado, el inventario y balance de la Junta al tiempo de comenzar sus funciones con referencia al día en que se inicie la liquidación.

2. Llevar y custodiar los documentos de la Junta y velar por la integridad de su patrimonio.

3. Realizar aquellas operaciones pendiente y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Junta.

4. Enajenar los bienes comunes.

5. Percibir los créditos y las cuotas acordados al tiempo de iniciarse la liquidación. También podrán exigir el pago de otras cantidades en proporción a las cuotas representadas en la Junta hasta completar el importe en la cuantía necesaria para satisfacer a los acreedores.

6. Concertar transacciones y compromisos cuanto así convenga a los interesados comunes.

7. Pagar a los acreedores y a los miembros atendiendo a las normas que se establecen en el artículo 46 de estos Estatutos.

8. Ostentar la representación de la Junta para el cumplimiento de los indicados fines.

Art. 46. *Terminación del cargo de liquidador.*—Termina la función de los liquidadores por haberse llevado completamente la labor para la que fueron designados y por revocación de su cargo acordado en Asamblea General.

Art. 47. *División del haber común.*—1. Los liquidadores no podrán repartir entre los propietarios el patrimonio común sin que hayan sido satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos.

2. Cuando existan créditos no vencidos se asegurará previamente el pago.

3. El activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Junta, se repartirá entre los propietarios en proporción a las cuotas.

4. En esta misma proporción sufrirán las eventuales pérdidas, en el caso de que el activo común no bastase para cubrir los créditos.

Art. 48. *Publicidad periódica.*—Los liquidadores harán llegar periódicamente a conocimiento de los propietarios y de los acreedores, por los medios que en cada caso se reputen más eficaces, el estado de la liquidación.

Art. 49. *Balance final y cuenta de liquidación.*—Terminada la liquidación, los liquidadores formarán el balance final, que será censurado por los interventores, si hubiesen sido nombrados.

También determinarán la cuota del activo común que deberá repartirse por cada propietario.

Art. 50. *Extinción de la Junta.*—Aprobado el Balance final, los liquidadores tomarán las medidas legales oportunas para su extinción y constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

TÍTULO VI

Disposiciones finales

Primera.—Una vez inscrita la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en la primera sesión ordinaria o extraordinaria de la Asamblea General que se celebre, se someterán a conocimiento y ratificación.



Segunda.—De acuerdo con el artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo este un procedimiento conjunto, por acreditarse mediante certificación registral de dominio y cargas, un porcentaje superior al 50 por 100 de la superficie del ámbito. Se presentan conjuntamente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

Tercera.—El Proyecto de Reparcelación regularizará de forma definitiva el estudio de los gastos anticipados por los miembros, sean estos fundadores o adheridos, en proporción a la cuota de partición que les corresponda. Los gastos anticipados se incrementarán con el interés legal devengado desde cada una de las fechas en que cada gasto haya sido pagado. Tal estudio especificará el saldo que cada miembro adeude o acredite por tal concepto. El Consejo de Administración solicitará el pago de las cantidades adeudas y abonará o compensará, con los ingresos que con ello obtenga, las cantidades anticipadas. Si el pago no fuere realizado en el plazo de quince días, la Junta de Compensación solicitará del Ayuntamiento la expropiación de la finca cuyo propietario no haya efectuado el pago, en función de las adjudicaciones definitivas que se efectúen.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos.

Ajalvir, a 25 de julio de 2017.—El alcalde, Antonio Martín Méndez.

(02/27.636/17)

