

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**158****ARGANDA DEL REY**

## URBANISMO

Se hace saber que por resolución número 426/2010 del gerente, de fecha 19 de julio de 2010, se ha adoptado, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar inicialmente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación que se constituya para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-141 “Gallina Blanca”, con las siguientes modificaciones:

#### ESTATUTOS

Art. 11. *Escritura de constitución.*—Debe contener, además de las circunstancias expuestas, la referida a las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector, conforme dispone el apartado c) del artículo 163.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 30. *Cómputo de votos.*—Este artículo solo menciona la fijación de las cuotas de participación de cada propietario; por tanto, para mayor claridad, debería añadirse el siguiente texto: El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de participación así establecido.

Art. 33. *Recaudación.*—En el apartado 1), al mencionar que la Junta de Compensación podrá recaudar de sus miembros incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromiso por parte de la propiedad en la ejecución directa de las obras, entendiéndose que se está refiriendo a las obras de edificación en fincas privadas resultantes del proyecto, deberá añadirse la palabra: de edificación simultáneas a las obras de urbanización u otras que la Junta prevea.

#### BASES

##### Base decimotercera. *Momento de la edificación*

Las obras de edificación que se ejecutarán en el ámbito de actuación, en cuanto a su simultaneidad con las obras de urbanización y plazos establecidos para su comienzo y desarrollo, se estará a lo previsto en la legislación urbanística y planeamiento aplicable.

Segundo.—Someter a información pública el acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, mediante anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Arganda del Rey, durante veinte días, para que cualquier interesado pueda presentar las alegaciones que a su derecho conviniera. Asimismo, se efectuará notificación personal a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en el que se inserte el aludido acuerdo y la posibilidad de solicitar su incorporación a la Junta de Compensación, si así lo desea.

El texto íntegro de las Bases y Estatutos de Actuación se transcriben a continuación:

#### ESTATUTOS

##### TÍTULO I

##### **De la denominación, composición, derecho aplicable, domicilio, objeto, duración, y órgano urbanístico de control.**

Artículo 1. *Denominación y composición.*—1. Con la denominación de Junta de Compensación de la UE-141 “Gallina Blanca” de Arganda del Rey (Madrid), se constitu-

ye una Junta de Compensación, con la consideración de ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar legal para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción administrativa y la de sus órganos directivos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería competente de la Comunidad de Madrid.

2. La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la UE-141 “Gallina Blanca” de Arganda del Rey (Madrid), que voluntariamente se incorporen a ella, y por las empresas urbanizadoras que, en su caso, se incorporen a la misma.

Art. 2. *Derecho aplicable.*—La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos, sin perjuicio de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en la normativa urbanística vigente en el ámbito de la Comunidad de Madrid, constituida por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM (y los artículos del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril; el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto); la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954; las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y las demás disposiciones que le sean de aplicación. Así como por el Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión celebrado entre el Ayuntamiento de Arganda del Rey y “Arpegio, Sociedad Anónima”, para el desarrollo del ámbito denominado Unidad de Ejecución UE-141 “Gallina Blanca” del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, suscrito con fecha 5 de abril de 2006 entre el Ayuntamiento de Arganda del Rey y “Arpegio, Áreas de Promoción Empresarial, Sociedad Anónima”, y las adendas al citado convenio, suscritas con fechas 18 de abril de 2007 y 25 de marzo de 2010 e incorporadas al Plan Parcial de la Unidad de Ejecución U.E. 141 “Gallina Blanca” del Plan General de Arganda del Rey que se acompañan como anejos a los presentes Estatutos. En todo caso, se observarán las prescripciones del planeamiento general y de desarrollo aplicables al ámbito.

Art. 3. *Domicilio.*—El domicilio de la Junta de Compensación se establece en el paseo de la Castellana, número 4, planta primera, 28046 Madrid, y podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo de Administración, comunicando el nuevo domicilio a todos los miembros de la Junta, al Ayuntamiento de Arganda del Rey y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 4. *Objeto.*—Constituye el objeto de la Junta de Compensación la gestión y ejecución de la urbanización por el sistema de compensación del ámbito constituido por la totalidad de los terrenos correspondientes a la UE-141 “Gallina Blanca” de Arganda del Rey (Madrid), conforme a la delimitación contenida en el Plan Parcial aprobado definitivamente sobre dicho sector, con solidaridad de beneficios y cargas, y para ello practicará las operaciones necesarias para efectuar la equidistribución entre sus miembros de las nuevas parcelas de resultado, realizar las cesiones obligatorias y urbanizar el ámbito urbanístico, consiguiendo los objetivos previstos en el planeamiento urbanístico de Arganda del Rey. Asimismo, constituye el objeto, en su caso, la redacción de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, ser beneficiaria en el ejercicio del derecho de expropiación forzosa en los casos previstos en la Ley, enajenar los bienes propios de la Junta de Compensación, contratar y ejecutar las obras de urbanización, así como cuantas actividades sean precisas para la defensa de los intereses de la Junta de Compensación y de sus miembros, y demás objetivos previstos en la normativa jurídica aplicable.

Art. 5. *Capacidad.*—1. La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 108.2.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás normas y disposiciones concordantes de aplicación.

2. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas a los resultados de la gestión común.

3. La Junta de Compensación podrá adquirir, poseer y enajenar bienes muebles e inmuebles, tener su propio patrimonio y contratar con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente.

4. La Junta de Compensación podrá actuar con facultad fiduciaria sobre las fincas pertenecientes a sus miembros incluidas en la Unidad de Ejecución, así como sobre las de los propietarios no adheridos al sistema, conforme al artículo 108.3.d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Art. 6. *Duración.*—La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el cumplimiento total del objeto y sus finalidades. La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez se haya suscrito con el Ayuntamiento las actas de recepción de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias, y se hayan cumplido las demás obligaciones de esta.

Art. 7. *Órgano urbanístico de control.*—La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Arganda del Rey, en su calidad de Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

La citada Corporación municipal será competente para conocer el recurso de alzada contra las resoluciones de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

## TÍTULO II

### Miembros de la Junta de Compensación

Art. 8. *Composición de la Junta de Compensación.*—1. Forman parte de la Junta de Compensación:

- a) Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución que han promovido la iniciativa de ejecución directa por los propietarios del sistema de compensación del ámbito de la Junta de Compensación.
- b) Los demás propietarios que sean titulares de las fincas o derechos reales constituidos sobre ellas, comprendidas también en el ámbito de la Unidad de Ejecución, y que soliciten su integración en la Junta de Compensación durante cualquiera de los plazos establecidos en la Ley. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca, incluida en la zona de actuación, presentando la documentación correspondiente.
- c) Estará integrada además por las entidades públicas, titulares de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, sean de carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

2. Los propietarios-solicitantes deberán instar su incorporación del órgano urbanístico de control mediante escrito en el que expresen su propósito de formar parte de la Junta de Compensación y hagan constar los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos, domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal.
- b) Su voluntad de incorporarse a la Junta de Compensación, sometiéndose a sus Estatutos y a las obligaciones dimanantes de la Ley y de los acuerdos de sus órganos de gobierno.
- c) La superficie y linderos de la/s finca/s de su propiedad incluidas en la Unidad de Ejecución.
- d) La naturaleza, duración y alcance, en su caso, de los derechos reales constituidos sobre ellas y de la existencia de otros gravámenes, arrendatarios u ocupantes de los mismos, con relación de los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de su naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- e) Los títulos de los que dimanen sus respectivos derechos y datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Plano o croquis de la finca de que sean titulares, con referencia expresa al plan general del sector.

3. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenecieran a distintas personas, corresponderá la representación al nudo propietario, sin perjuicio de que el usufructuario haga suyos los beneficios que pudiera obtener como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del usufructo.

Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en el ámbito de la Unidad de Ejecución sobre los que el usufructo recayere. De incumplirse esta obligación por el usufructuario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el nudo propietario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el nudo propietario incumpliera las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas el cumplimiento de las obligaciones o solicitar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

5. En el caso de que una finca pertenezca en régimen de comunidad a distintas personas, estas designarán a la que hubiera de representarlas ante la Junta. En defecto de acuerdo o si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante según establece el artículo 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística. Cuando se trate de fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal la citación será hecha a su presidente, el cual ostentará la representación de la Comunidad.

Los menores o incapacitados actuarán mediante sus representantes legales.

6. Las entidades jurídicas miembros de la Junta estarán representadas en ella por quien actúe en su nombre de modo suficiente según su clase.

7. Transcurrido el plazo de incorporación a la Junta, se entenderá que quienes no lo hayan hecho renuncian a este derecho, quedando excluidos de la Junta a todos los efectos, y sus fincas y derechos sujetos a expropiación, conforme a lo establecido en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 168.2 del Reglamento de Gestión Urbanístico, salvo que, por acuerdo de la Asamblea General, se admitiera su adhesión con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación por compensación, y previo abono de las cantidades correspondientes a los gastos realizados más, en su caso, el interés legal incrementado en dos puntos de dichos gastos, en igualdad de condiciones que los ya adheridos.

8. Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos ingresen en la cuenta habilitada al efecto, en el plazo de un mes desde que se les requiera por la Junta de Compensación, las cantidades correspondientes a los gastos ya realizados, establecidos según el punto anterior. Asimismo, habrán de abonar los gastos de previsión inmediata, atendiendo a las cuotas de participación respectivas.

### TÍTULO III

#### De la constitución de la Junta de Compensación

Art. 9. *Acto de constitución.*—Los promotores efectuarán la convocatoria para la constitución de la Junta de Compensación dentro del plazo que fije el Ayuntamiento o, en su defecto, dentro de los dos meses siguientes a la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y de Bases de Actuación.

Art. 10. *Convocatoria.*—1. Los promotores de la iniciativa designarán notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificarán al órgano urbanístico de control y a los miembros adheridos, en su caso, con una antelación mínima de diez días a la fecha prevista para proceder a dicho otorgamiento, mediante carta certificada o cualquier otro medio fehaciente.

2. Los propietarios que hayan solicitado su adhesión que no concurrieren al otorgamiento de la escritura de constitución podrá otorgar escritura de adhesión dentro del plazo de quince días siguientes a dicha formalización, caso de que no se adhirieran en el citado plazo, quedarán sujetos a expropiación forzosa sus bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución.

3. En ningún caso se admitirá una adhesión condicionada a la Junta de Compensación, por lo que si en el acto de formalización de la adhesión se pretendiera introducir algún condicionante o salvedad, se negará la incorporación a la Junta.

Art. 11. *Escritura de constitución.*—1. La escritura de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- a) Relación de propietarios y, en su caso, empresa urbanizadora incorporada a la misma.
- b) Relación de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación.
- c) Acuerdo de constitución.
- d) Copia de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, autorizadas por funcionario competente del órgano urbanístico de control.

2. Copia autorizada de la escritura de constitución se presentará en el Registro General del órgano urbanístico de control, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de los treinta días siguientes.

3. Una vez aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el órgano urbanístico de control elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura, a la Consejería competente de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

4. Una vez inscrita la Junta de Compensación en el citado Registro, la Consejería competente lo notificará al presidente de la Junta de Compensación y al órgano urbanístico de control.

5. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

6. La afección de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, previo requerimiento del órgano urbanístico de control a solicitud de la Junta de Compensación, conforme disponen los artículos 16.2 y 54 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y el artículo 5 de las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

#### TÍTULO IV

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

Art. 12. *Derechos.*—1. Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Asistir, por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, con voz y voto, que será proporcional al derecho o interés económico que ostente, e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas, no obstante, los miembros que no estuvieran al corriente del pago de las cuotas o derramas devengadas y fehacientemente notificadas, no podrán ejercer el derecho de voto en las reuniones de la Asamblea General, hasta que no se acredite el abono de las cantidades debidas en la cuenta de la Junta de Compensación.
- b) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones establecidas en la Ley y en estos Estatutos, de las fincas de su propiedad o de sus cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación.
- c) Adquirir la titularidad en propiedad de la parcela o parcelas que se le adjudiquen en el Proyecto de Reparcelación, en proporción a sus aportaciones, o percibir las compensaciones en metálico procedentes.
- d) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en los presentes Estatutos.
- e) Ser informados en todo momento de la actividad de la Junta de Compensación en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- f) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de aquella que le correspondiere.
- g) Presentar proposiciones y sugerencias.
- h) Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales vigentes.

Art. 13. *Obligaciones.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- b) Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General y el Consejo de Administración y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos y acciones legales a que hubiere lugar.
- c) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se harán constar en un libro-registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
- d) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijarán por la

Asamblea General la cuantía correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que le hubiere sido atribuida, debiendo abonar las cantidades que le correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización del ámbito definido en el artículos de estos Estatutos y demás gastos de la actuación, así como los costos de conservación de tales obras hasta la recepción de las mismas por el órgano urbanístico de control.

- e) Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad afectados por la actuación urbanística dentro de los plazos señalados por la Asamblea General.
- f) Consentir la ocupación de los terrenos de su propiedad por exigencias de la ejecución del planeamiento urbanístico.
- g) Formular la solicitud, para que en los supuestos de copropiedad de fincas aportadas, en que no exista acuerdo para la designación de un representante, el órgano actuante designe a uno de los copropietarios, para que represente a todos los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos.

2. En el supuesto que alguno de los miembros de la Junta transmitiese total o parcialmente los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, o de la cuota que en ésta le hubiese sido atribuida, deberá notificar al presidente del Consejo de Administración, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior.

## TÍTULO V

### De los órganos de gobierno y administración

Art. 14. *Órganos de gobierno y administración.*—Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo de Administración.
- c) El presidente.
- d) El vicepresidente.
- e) El secretario.

Potestativamente, el Consejo de Administración, cuando lo estime conveniente, podrá acordar el nombramiento de un gerente, en el acuerdo de designación se incluirán las facultades que expresamente se le confieran, pudiendo éstas ampliarse mediante acuerdos adoptados al efecto.

## Capítulo 1

### De la Asamblea General

Art. 15. *Composición.*—La Asamblea General estará compuesta por todos los propietarios de fincas adheridas a la Junta de Compensación y por el representante del Ayuntamiento, y decidirá en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros de la Junta de Compensación al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes. Serán su presidente y secretario los que lo sean del Consejo de Administración.

Art. 16. *Facultades.*—Corresponde a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico de control, conforme al artículo 164 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Nombramiento y cese de las personas que constituyan el Consejo de Administración.
- c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación distribuyendo las cargas y beneficios del planeamiento entre los miembros, a reserva de la aprobación del órgano urbanístico competente.
- d) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- e) Fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias.

- f) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
- g) Acordar la ejecución de las obras de urbanización.
- h) Proceder a la ocupación material de los suelos necesarios para la ejecución del Proyecto de Reparcelación, quedando facultada para acudir a los tribunales competentes para iniciar los trámites necesarios, tanto materiales como jurídicos, para los desalojos de viviendas y/o actividades al objeto de hacer efectiva dicha ocupación material.
- i) Aprobación de la memoria anual y de las cuentas.
- j) Acuerdo sobre disolución de la Junta de Compensación, a reserva de la aprobación del órgano urbanístico competente.
- k) Aprobación de los proyectos de expropiación de las fincas de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, así como de las fincas cuyos propietarios incumplan sus obligaciones urbanísticas, para su remisión a la Administración Actuante, solicitando su tramitación en concepto de beneficiaria de la expropiación.
- l) Cualquier otro asunto que afecten con carácter relevante a la vida de la entidad.

## Capítulo 2

### *Del Consejo de Administración*

Art. 17. *El Consejo de Administración.*—Como representante permanente de la Asamblea General y órgano normal de gobierno y gestión de la Junta de Compensación, existirá un Consejo de Administración, compuesto por cuatro miembros, incluido el presidente. Además formará parte del Consejo de Administración, el representante de la Administración actuante, designado por ésta, y el secretario de la Junta de Compensación, que formará parte de aquél con voz y sin voto. A las sesiones del Consejo de Administración, en su caso, asistirá el gerente de la Junta de Compensación, con voz pero sin voto.

En el supuesto de incorporarse Empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, el número de vocales será de cinco al integrarse en el Consejo de Administración un representante designado por dicha empresa.

Art. 18. *Elección y duración de los cargos.*—1. Los miembros electivos del Consejo de Administración serán designados por la Asamblea General, con indicación expresa de los respectivos cargos, entre los propietarios integrados en la Junta de Compensación o sean propuestos por éstos, aunque no tengan dicha condición; en el supuesto de que uno o varios de los miembros de la Junta de Compensación que ostente conjuntamente la mayoría absoluta de las cuotas, presenten una candidatura conjunta a la elección de los miembros del Consejo de Administración, los restantes propietarios, en todo caso, podrán designar a uno de los vocales del Consejo de Administración.

2. La duración de los cargos será indefinida, pudiendo procederse al cese y nombramiento de cualquiera de los miembros del Consejo de Administración por acuerdo de la Asamblea, sin necesidad de que esté incluido dicho asunto en el orden del día, en cuyo caso su renovación se llevará a cabo por el miembro o miembros de la Junta que hubieran propuesto al cesante.

Art. 19. *Facultades.*—El Consejo de Administración tendrá las más amplias facultades de administración, gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

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 que han de ser sometidos a la Asamblea General.
- c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente.
- d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea la causa jurídica y la persona o entidad obligada.

- f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos y realizando las demás operaciones bancarias que estimen conveniente para la Junta de Compensación.
- g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública, en cualquiera de sus cajas, bancos, de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera.
- h) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etcétera, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación; requiriéndose para los actos enumerados, la previa aprobación de la Asamblea General.
- i) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, en proporción a las superficies de las fincas de su propiedad, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de las operaciones de compensación o de parcelación que den lugar a nuevas fincas resultantes con sus correspondientes cuotas de participación.
- j) Nombrar y cesar a la persona que ocupe el cargo de gerente, y conferirle las facultades que se consideren precisas.
- k) Fijar las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, señalando la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida, así como fijar la forma y plazo en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les corresponda.
- l) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
- m) Comunicar a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los miembros dicho cambio, mediante carta certificada, así como a la Administración actuante.
- n) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establezcan a favor de la Junta de Compensación.

### Capítulo 3

#### *Del residente*

Art. 20. *El presidente.*—El presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración indefinida. Es al propio tiempo presidente de la Asamblea General y del Consejo de Administración.

Art. 21. *Funciones del presidente.*—Serán funciones del presidente:

- a) Ordenar la convocatoria, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, dirigir las deliberaciones y dirimir los empates con voto de calidad.
- b) Ostentar la representación de la Junta de Compensación, tanto judicial como extrajudicialmente, así como de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Dar el visto bueno a las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, a las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- e) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.

### Capítulo 4

#### *Del vicepresidente*

Art. 22. *El vicepresidente.*—El vicepresidente será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración indefinida. Ejercerá las funciones del presi-

dente en caso de ausencia o enfermedad de éste, sin perjuicio de las funciones que pueda ejercer por delegación del presidente o de la Asamblea General.

## Capítulo 5

### *Del secretario*

Art. 23. *El secretario.*—Actuará como secretario de la Asamblea y del Consejo de Administración quien designe la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones. No tendrá por qué ser miembro de la Junta de Compensación, será el fedatario de la Junta. Tendrá voz, pero no voto.

Art. 24. *Funciones.*—El secretario convocará las sesiones de la Asamblea y del Consejo de Administración; levantará acta de dichas reuniones; expedirá las certificaciones de las mismas que le sean requeridas, con el visto bueno del presidente; igualmente, le corresponderá la llevanza del libro registro de los miembros de la Junta y la notificación a éstos de los acuerdos de la Asamblea General. Deberá notificar también a la Administración actuante los acuerdos que deban surtir efecto ante ella, así como a terceros.

Art. 25. *Sustituciones.*—En caso de ausencia o enfermedad, el secretario será sustituido por el miembro del Consejo de Administración de menor edad, excluido el presidente.

## Capítulo 6

### *Del gerente*

Art. 26. *El gerente.*—El Consejo de Administración, cuando así lo estime necesario atendiendo al volumen de trabajo de dicho órgano, podrá designar a un gerente, que ostentará las facultades que le delegue cualquiera de los órganos de la Junta de Compensación.

## Capítulo 7

### *Convocatorias, régimen de sesiones y actas*

Art. 27. *Requisitos de la convocatoria.*—La Asamblea General y el Consejo de Administración serán convocados por el secretario, por orden del presidente.

La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos.

La convocatoria para la Asamblea General se hará mediante notificación, remitida por correo certificado o por cualquier otro medio que permita tener constancia de la recepción de la misma, con, al menos, ocho días de antelación a los domicilios designados por los miembros de la Junta.

La convocatoria del Consejo de Administración se hará con, al menos, dos días de antelación, pudiendo realizarse la notificación mediante envío por fax, E-Mail, o cualquier medio convenido con los miembros del Consejo.

Art. 28. *Constitución.*—1. La Asamblea quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, presente o representados, miembros que representen, por lo menos, la mitad de los porcentajes de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de participación que representen.

Para el cómputo de las cuotas de participación se deberá tener en cuenta lo previsto en estos Estatutos para el supuesto de cotitularidad de fincas aportadas.

2. El Consejo de Administración quedará válidamente constituido, siempre que el número de miembros asistentes fuera como mínimo la mitad del número de miembros.

Art. 29. *Adopción de los acuerdos.*—1. Quórum ordinario: serán válidos los acuerdos que se tomen por mayoría simple, computados según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinen en el punto siguiente.

2. Quórum especiales:

- a) La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, propuestas de modificación del Plan de Ordenación, y de aprobación de proyectos de urbanización, acordar la concesión de facultades al gerente, y la disolución de la Junta de Compensación

- requerirán el voto favorable de miembros que representen, cuando menos, el 60 por 100 de las cuotas de participación.
- b) La adopción de acuerdo de incorporación de empresas urbanizadoras requerirá el voto favorable de miembros que representen el 70 por 100 de las cuotas de participación.
  - c) El quórum necesario para la aprobación del Proyecto de Reparcelación, de conformidad con el artículo 174.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, deberá ser el de mayoría de miembros que representen dos tercios de las cuotas de participación.

Art. 30. *Cómputo de votos.* —Para fijar las respectivas cuotas de participación de cada propietario se atenderá inicialmente, a falta de una medición actual, a la superficie catastral de las fincas, y, en su defecto, a la superficie registral, en todo caso en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución. Una vez se apruebe el Proyecto de Reparcelación la cuota de participación de cada propietario será la que le sea asignada a cada propietario en relación con las fincas resultantes adjudicadas.

El voto del propietario equivaldrá al porcentaje de participación así establecido.

Art. 31. *Actas.*—1. De cada reunión de la Asamblea General y del Consejo de Administración se levantará acta por el secretario, en la que se hará constar los acuerdos adoptados, y el resultado de las votaciones, y todos los demás extremos establecidos en el artículo 27 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El acta podrá ser aprobada a continuación de haberse celebrado la propia sesión, y, en su defecto, en el plazo de quince días, por el presidente, el secretario y un interventor.

3. Las actas de la Asamblea General, tras su aprobación, serán notificadas a todos los miembros de la Junta de Compensación.

4. Las actas de la Asamblea y del Consejo de Administración se transcribirán a los libros de actas, que podrá formarse por la incorporación de las mismas por medios mecánicos, debiendo estar foliados y diligenciados cada uno de los folios que lo componen por el secretario de la Junta.

## TÍTULO VI

### Del régimen económico

Art. 32. *Medios económicos.*—1. Los medios económicos de la Junta estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, los créditos que le sean otorgados, las subvenciones y donaciones que, en su caso, reciba, y las rentas y productos de su patrimonio.

2. Las aportaciones de los miembros de la Junta, serán de dos clases:

- a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto aprobado por la Asamblea.
- b) Extraordinarias, con destino al pago de los gastos de urbanización, y demás costes relacionados con los mismos, así como a justiprecio e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados o que den lugar a expropiación de sus fincas.

3. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum cualificado establecido en estos Estatutos.

4. La distribución de las aportaciones entre los miembros de la Junta se efectuará en proporción a su cuota de participación.

Art. 33. *Recaudación.*—1. La Junta de Compensación podrá recaudar de sus miembros las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos ordinarios o extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la propiedad en la ejecución directa de las obras de edificación simultáneas a las obras de urbanización u otras que la Junta prevea.

Las aportaciones aprobadas por la Asamblea General, serán definidas por el Consejo de Administración respecto a la forma y condiciones de pago de aquellas que deban satisfacer los miembros integrantes de la Junta de Compensación.

2. Salvo acuerdo en contrario, la cuantía de las aportaciones será proporcional a las cuotas de participación fijadas, y el ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro del mes siguiente a la fecha de recepción del requerimiento de pago. Transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta moroso incurrirá automáticamente en el recargo del interés

legal 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 al efecto se practique por el Consejo de Administración.

Transcurrido este último plazo sin haberse efectuado el pago, el Consejo de Administración, previo acuerdo de la Asamblea General, procederá contra el miembro moroso por la vía de apremio administrativa, judicialmente o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del presidente la oportuna certificación que tendrá fuerza ejecutiva.

3. La Junta de Compensación, por acuerdo del Consejo, podrá solicitar del Ayuntamiento previo requerimiento al interesado la exacción por vía de apremio para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea.

4. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por el Consejo de Administración a nombre de la misma.

5. Para disponer de los fondos serán necesarias las firmas que acuerde el Consejo de Administración.

Art. 34. *Gastos anticipados.*—Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente en beneficio de la gestión común por los propietarios promotores serán de cuenta de Junta de Compensación, previa su justificación ante la Asamblea General, deduciéndose de la cuota o derrama que estén obligados a satisfacer.

## TÍTULO VII

### Del régimen jurídico

Art. 35. *Ejecutividad.*—Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son ejecutivos, salvo que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos.

Art. 36. *Recursos.*—Contra los acuerdos del Consejo de Administración los miembros de la Junta pueden interponer recurso ante la Asamblea General, dentro del término de quince días naturales siguientes a su notificación.

Contra los acuerdos de la Asamblea General sujetos al derecho administrativo, se podrá formular recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Arganda del Rey, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 108.3.g) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, si el miembro de la Junta recurrente hubiere votado por sí o por representación contra la adopción del acuerdo impugnado y se presente dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha de adopción del acuerdo, y con carácter general de conformidad con las disposiciones de la Ley 30/1992, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

La interposición de los recursos no suspenderá la ejecutividad de los acuerdos impugnados.

## TÍTULO VIII

### De la disolución y liquidación

Art. 37. *Disolución.*—Una vez cumplido el objeto señalado en el artículo 4 de estos Estatutos, el Consejo propondrá a la Asamblea General convocada al efecto la disolución de la Junta de Compensación o su transformación en sociedad civil o mercantil, quedando facultada para realizar las operaciones necesarias a fin de ejecutar el acuerdo que se adopte.

El acuerdo de disolución de la entidad deberá ser sometido a la Administración actuante por ser ésta la competente para la adopción de tal acuerdo.

Art. 38. *Liquidación.*—En los supuestos de disolución de la Junta de Compensación, el Consejo de Administración procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a su derecho e interés económico de cada uno de ellos.

## BASES

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística, se establecen las Bases de Actuación que, conjuntamente con los Estatutos, regularán la actuación de la Junta de Compensación.

Base primera. *Criterios para valorar las fincas aportadas*

1. El derecho de los propietarios de las fincas afectadas será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida dentro de los límites de la Unidad de Ejecución, en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución, considerándose uniforme el valor de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución.

Fijada la participación en la aportación, en función de la superficie de la misma, se le asignará un porcentaje de participación en la Junta, con arreglo al cual se realizará la distribución de las cargas, así como de los beneficios de la ordenación, con los coeficientes correctores de los diferentes usos urbanísticos del Plan Parcial de Ordenación que se ejecuta, a determinar en el proyecto de equidistribución.

2. En el procedimiento de equidistribución, para la adjudicación de las fincas resultantes, solo puede tenerse en cuenta el valor del suelo aportado. Los restantes elementos que pudieran tener las fincas aportadas se valorarán independientemente y se abonarán a sus titulares.

3. Los propietarios de las fincas aportadas y los titulares de derechos afectados están obligados a presentar en la Junta de Compensación los títulos que posean para hacer valer sus derechos.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos a los efectos de fijar la superficie de las fincas.

4. A falta de una medición actual suficiente para acreditar la superficie real de las fincas aportadas, inicialmente se atribuirá a las fincas la superficie que resulte del catastro, y, en su defecto, a la superficie registral, en todo caso, en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución.

5. En caso de discrepancia en orden de la titularidad de las fincas o partes de ellas para la determinación de sus derechos o superficies, la resolución corresponderá a los Tribunales ordinarios y hasta tanto se produzca resolución firme, se calificará la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda, asumiéndose la representación de los derechos e intereses de esas titularidades la Administración actuante, sin perjuicio de la condición de interesados de los propietarios afectados, teniendo en consideración en los supuestos de doble inmatriculación lo dispuesto en los apartados 1º y 3º del artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripciones en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Esta discrepancia, no será impedimento para el cumplimiento de las obligaciones económicas que corresponda a la finca o superficie ante la Junta de Compensación, debiéndose satisfacer por quienes se atribuyan su titularidad las derramas que correspondan a dicha superficie, pudiéndose en caso de impago ejercitar las medidas que la legislación y los Estatutos de la Junta de Compensación establecen.

6. Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido se tendrá en consideración lo dispuesto en el apartado 2º del artículo 10 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

7. En todo caso, resulta de aplicación para la valoración de las fincas y otros derechos aportados lo dispuesto en los 21 a 28 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación con lo establecido en los artículos 8 y 14.1 del citado texto refundido.

Base segunda. *Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas*

Los derechos reales inscritos existentes sobre las fincas aportadas cuando por su naturaleza sean susceptibles de subrogación real, recaerán sobre las fincas que se adjudiquen al mismo titular que las aportó en igual situación.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación extinguirá los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales, derechos de arrendamiento y demás derechos personales que, según el proyecto, resulten incompatibles con el plan o con su ejecución, y su valoración se efectuará con arreglo a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, satisfaciéndose su importe a sus titulares por los propietarios de los terrenos miembros de la Junta de Compensación, en concepto de gastos de urbanización y en proporción a su cuota de participación en la Junta de Compensación.

Base tercera. *Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse*

Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que no puedan conservarse y los derechos existentes sobre ellos se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización, según el estado en que se encuentre al momento de elaborarse el Proyecto de Reparcelación, en que constará su valoración.

Para su valoración, se aplicarán los contenidos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Base cuarta. *Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras*

La Junta de Compensación, podrá acordar en Asamblea General convocada al efecto el concertar la realización de las obras de urbanización mediante aportación de empresas urbanizadoras. El acuerdo deberá ser adoptado con el quórum previsto en el artículo 29 de los Estatutos.

La valoración del coeficiente de adjudicación de suelo edificable, por la ejecución de las obras de urbanización, será objeto de negociación entre los miembros del Consejo de Administración de la Junta de Compensación y los representantes de la empresa urbanizadora, en forma de equiparar el costo presupuestado de la ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización, al valor comercial, en el momento de la concertación, del suelo edificable que en contrapartida se adjudique a la empresa urbanizadora. El convenio en tal sentido a suscribir, deberá para su validez obtener la aprobación de la Asamblea General con el quórum antes referido.

En ningún supuesto, se podrá adoptar acuerdos que obliguen contra su voluntad a los propietarios de fincas adheridos a pagar los gastos de urbanización en especie.

En defecto de acuerdo respecto a la valoración de las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en la actuación y, en su caso, las aportaciones de la empresa urbanizadora, se aplicará lo establecido en el artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que dispone al respecto que “el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación”.

Base quinta. *Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación*

Las obras de urbanización se contratarán mediante concurrencia abierta a todas las empresas especializadas en este tipo de obras, y cuyas ofertas presentadas serán objeto de estudio y baremación por el Consejo de Administración, que formulará propuesta de adjudicación a la Asamblea General, que por mayoría simple decidirá la adjudicación a la empresa que se considere que ha presentado la oferta más beneficiosa para la Junta de Compensación.

El contrato a celebrar con la empresa adjudicataria de la ejecución de las obras de urbanización será objeto de aprobación por el Consejo de Administración de la Junta de Compensación y contendrá las determinaciones que establece el artículo 176 apartado 3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Siendo objeto y fin de la Junta de Compensación, la agrupación de los propietarios de terrenos comprendidos en su ámbito de actuación, para dar cumplimiento a la normativa del Plan General de Ordenación, promoviendo la ejecución del mismo, realizando la equidistribución de los terrenos, su urbanización y el cumplimiento de las cesiones obligatorias, no está en sus fines las de edificación por lo que no se establecen en estas Bases de Actuación criterios para su contratación, no obstante, a fin de cumplimentar este apartado que exige el artículo 167 e) del Reglamento de Gestión Urbanística, se establece que llegado el supuesto, será el que establezca el acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

Base sexta. *Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación*

La equidistribución de los terrenos de aprovechamiento lucrativo, se realizará en el Proyecto de Reparcelación, que promoverá la Junta de Compensación, en el cual se contemplarán los coeficientes de homologación para la distribución de los diferentes usos urbanísticos previstos en el Plan Parcial, y, en su función, se valorarán las diferentes parcelas lucrativas edificables, conforme a la edificabilidad que les corresponda con arreglo al Plan

Parcial, adjudicándose a los propietarios de terrenos aportados a la Junta de Compensación, de conformidad con su aportación, en metros cuadrados de superficie, equivalentes a un punto por metro cuadrado.

En la homologación que se realice de los diferentes usos se fijarán los puntos en que se valore cada uso, para su distribución entre los propietarios.

Base séptima. *Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad si procediere*

- a) La adjudicación se realizará en función de sus aportaciones.
- b) Se procurará, de conformidad a lo previsto en el artículo 95 del Reglamento de Gestión Urbanístico, que las parcelas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- c) Se evitará en lo posible la adjudicación en proindiviso.
- d) Se podrá adjudicar parcelas independientes a cada uno de los cotitulares de una parcela aportada en proindiviso, en proporción al derecho que le corresponda de la propiedad indivisa.
- e) En ningún caso se podrán adjudicar como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento (artículo 93 del Reglamento de Gestión Urbanística).
- f) Las cargas gravámenes y situaciones jurídicas de carácter real, que tuvieren las fincas aportadas, y que fueran compatibles con el planeamiento, pasarán por subrogación a las nuevas fincas resultantes de los mismos titulares de las que traen causa.
- g) Las fincas resultantes, se adjudicarán en las mismas condiciones de titularidad, estado de cargas y circunstancias compatibles con el planeamiento que concurren en las fincas aportadas cuya correspondencia da lugar por compensación a las resultantes.

Base octava. *Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos*

Las fincas comprendidas dentro de la Unidad de Ejecución cuyos propietarios no se incorporaran en tiempo y forma a la Junta de Compensación, serán objeto de expropiación en cumplimiento de la normativa jurídica aplicable.

También procederá la expropiación de las fincas o derechos de los miembros de la Junta cuando incumplieran sus obligaciones para con la misma -en el supuesto de impago de las cuotas o derramas a la Junta-, transcurrido el plazo de pago voluntario fijado en los Estatutos, así como cuando se produzca el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones contempladas en las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

La Asamblea General de la Junta de Compensación adoptará el acuerdo, por mayoría simple, de proceder a la expropiación de las fincas en los supuestos anteriormente indicados, encargando la redacción del correspondiente Proyecto de Expropiación, que se presentará ante la Administración actuante, Ayuntamiento de Arganda del Rey, para su tramitación, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

A estos propietarios no adheridos a la Junta de Compensación se les aplicará lo dispuesto en el artículo 27.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Base novena. *Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta esté facultada para edificar criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas*

Al no considerarse la posibilidad de edificar por la Junta de Compensación, no se establecen criterios sobre el particular.

Base décima. *Forma y plazos en que los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos, en industria en su caso*

Las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación se materializarán en las derramas que acuerde la Asamblea General.

Las derramas podrán ser ordinarias y extraordinarias, según estén destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta previstos en el presupuesto ordinario o correspondan al coste de urbanización, justiprecio, indemnizaciones, precio de adquisiciones de fincas de propietarios no integrados, en avenencia o pago de justiprecio de expropiación u otros acordados en la Asamblea General.

El Consejo de Administración definirá la forma y condiciones de pago de las derramas por los miembros de la Junta de Compensación que acuerde la Asamblea General.

La cuantía de las aportaciones, en todo caso, será proporcional a la cuota de participación de cada miembro en la Junta de Compensación.

Base undécima. *Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas*

La distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los beneficios y pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la misma, se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano urbanístico de control, la distribución del patrimonio que pueda existir, se realizará entre los miembros de la Junta en proporción a su participación en la Junta de Compensación.

Base duodécima. *Supuestos de compensaciones en metálico en las diferencias de adjudicación*

Cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcance el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la Junta de Compensación podrá sustituir la adjudicación de la cuota indivisa de la parcela por una indemnización en metálico, siendo objeto de valoración en el Proyecto de Reparcelación.

También la Junta de Compensación podrá proceder a la compensación económica en cuanto a los excesos, cuando por exigencias de la parcelación el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de parcela independiente que en su favor se haga, siempre que dichos excesos no alcancen el porcentaje expresado en el párrafo anterior.

Para el cálculo, en su caso, de la suma compensatoria de diferencias se atenderá a los criterios de valoración fijados en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En el Proyecto de Reparcelación se reflejarán las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

Base decimotercera. *Momentos de la edificación*

Las obras de edificación que se ejecutarán en el ámbito de actuación, en cuanto a su simultaneidad con las obras de urbanización y plazos establecidos para su comienzo y desarrollo se estará a lo previsto en la legislación urbanística y planeamiento aplicable.

Lo que se hace público para general conocimiento, y aquellas personas que se consideren interesadas puedan alegar lo que a su derecho convenga, en el plazo de veinte días desde la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Arganda del Rey, a 20 de julio de 2010.—El gerente, Luis Bremond Triana.

(01/3.383/10)