

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

#### 44 PARACUELLOS DE JARAMA

##### URBANISMO

Habiéndose aprobado inicialmente, mediante decretos de Alcaldía de 18 de diciembre de 2008 y de 30 de enero de 2009, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del Sector 14 de la Modificación Puntual del Plan General de Paracuellos de Jarama, en el ámbito del Sector 14 y accesos desde las carreteras M-50 y M-113, actualmente en tramitación, y de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable, se somete a información pública dicho acuerdo de aprobación inicial de los citados Estatutos y Bases de Actuación, así como los textos íntegros de los mismos, por un período de veinte días a contar desde la publicación del presente anuncio, con el fin de que los interesados puedan formular las alegaciones que a sus derechos convengan.

#### ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN "SECTOR-14 PARACUELLOS PARK"

##### TÍTULO I

##### Disposiciones generales

###### Artículo 1º. *Denominación*

Con la denominación de Junta de Compensación "Sector-14 Paracuellos Park" se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid.

###### Art. 2º. *Domicilio*

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en la calle Jovellanos nº 5, primero derecha de Madrid (CP 28004).

2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de la Asamblea de la Junta de Compensación, a otro lugar, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

###### Art. 3º. *Naturaleza*

La Junta de Compensación tiene naturaleza administrativa y se constituye en calidad de Entidad Urbanística Colaboradora del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, bajo cuya tutela actúa.

###### Art. 4º. *Régimen Jurídico*

Dicha Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en los presentes Estatutos y, en lo no previsto en ellos, por el Título III del Capítulo IV, Sección 3.a, Subsección 1º de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; por los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística; y demás disposiciones legales que complementen o sustituyan las anteriores citadas.

Deberá asimismo tenerse en cuenta los Convenios Urbanísticos que, debidamente ratificados por la Junta, se puedan firmar con el Ayuntamiento como Administración actuante.

###### Art. 5º. *Objeto y ámbito territorial*

La entidad tendrá por objeto la actuación por Compensación en la Unidad de Ejecución "Sector-14 Paracuellos Park", delimitada en el Plan Parcial S-14 "El Pradejón" del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama.

**Art. 6º. Fines**

1. Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

- a) Integrar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Legislación urbanística, redactando y tramitando el Proyecto de Reparcelación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- b) Ceder a la Administración actuante los terrenos que preceptivamente le corresponda.
- c) Redactar Proyectos de Urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, las cuales se realizarán por adjudicación directa.
- d) Aprobar los Presupuestos para la ejecución de las obras.
- e) Gestionar el cobro a los Junteros de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.
- f) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.
- g) Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
- h) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y los particulares.
- i) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
- j) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.
- k) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los junteros correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
- l) Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Reparcelación, Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.
- m) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- n) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la Provincia, para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
- o) Interesar del órgano urbanístico actuante, la expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se haya incorporado o adherido a la Junta, o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.
- p) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.
- q) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, incluido en su caso, la propia Junta, y las cesiones de terrenos obligatorias al órgano urbanístico actuante.
- r) Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del Polígono, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.
- s) Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.
- t) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

2. En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios de la Unidad de Ejecución, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación. Dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquella que estén interesados en su adquisición, salvo que la Asamblea acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

**Art. 7º. Órgano tutelar**

1. La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, y en ejercicio de sus funciones corresponde al mismo: Asistir a las

reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.

2. En el ejercicio de esta función de control de la actuación de la Junta de Compensación, corresponde al Ayuntamiento:

- a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la misma.
- b) Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- c) Designar representante de la Junta de Compensación (con independencia de los que, en su caso, proceda si el Ayuntamiento fuese propietario de los terrenos en la unidad).
- d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- e) El ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella, o que incumplan sus obligaciones.
- f) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Resolver, los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en el art. 58 de estos Estatutos; y cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

#### Art. 8º. *Duración*

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 60 de estos Estatutos.

## TÍTULO II

### De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes

#### Capítulo I

##### *De la incorporación a la Junta de Compensación*

#### Art. 9º. *Miembros de la Junta de Compensación*

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución "**Sector-14 Paracuellos Park**" e, incorporados a aquélla en forma reglamentaria, así como aquellos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

2. Un representante de la Administración actuante.
3. Formarán parte de la Junta de Compensación:

- a) Las propietarias de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución que se relacionan en documento que se une a estos Estatutos, que han tomado la iniciativa del sistema y que representan el 70,8312 % de la propiedad total de la zona de actuación.
- b) Los demás propietarios que soliciten su ingreso en la Junta de Compensación en los supuestos previstos en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 162 y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere el apartado siguiente.

4. Los propietarios deberán entregar, en el plazo de diez días, desde la fecha de su incorporación a la Junta, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, o de arrendamiento.

5. Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta tendrán, una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones.

6. El plazo para adherirse a la Junta será de un mes, contado desde la notificación individualizada del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta.

#### Art. 10. *Transmisión de la titularidad. Afeción real de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución*

1. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación. En caso de transmitirse la propiedad por actos

inter-vivos o mortis-causa, operará automáticamente la subrogación del adquirente. Subrogación real en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos y en la legislación autonómica propia (art. 105 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y subsidiariamente en el art. 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. El transmitente y, en su defecto el adquirente, deberán comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. La falta de cumplimiento del anterior requisito, tanto por parte del transmitente como del adquirente, los hará responsables, solidariamente, de cualquier daño o perjuicio que sufra la Junta por tal motivo.

#### Art. 11. *Del patrimonio de la Junta de Compensación*

1. Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y de existir superávit en el momento de su disolución, se distribuirán, como todo el patrimonio activo, si lo hubiere, en la forma prevista en estos estatutos.

2. El precio y modo de la transmisión de las fincas expropiadas, así como el resto de condiciones de la misma, serán fijados por la Asamblea General de la Junta de Compensación.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta y de ser varios los interesados se prorrateara en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación. Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de treinta (30) días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

3. No formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan sólo fiduciaria, e instrumento de gestión.

### Capítulo II

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

#### Art. 12. *Acto de constitución*

Una vez aprobadas definitivamente, por el Ayuntamiento, los Estatutos y las Bases de Actuación y requeridos los promotores de la Junta de Compensación por la Administración actuante, se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará en Escritura Pública.

#### Art. 13. *Convocatoria*

1. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios incluidos dentro de la Unidad de Ejecución "**Sector-14 Paracuellos Park**" a la Asamblea Constituyente.

La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax, remitida, con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que la Asamblea Constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

#### Art. 14. *Constitución*

La Asamblea Constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurren a ella propietario o propietarios que representen, al menos el 50% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

#### Art. 15. *Adopción de acuerdo*

1. La Asamblea Constituyente, acordará la constitución de la Junta de Compensación; relacionará los propietarios y fincas que constituyen la Junta; designará las personas que han de ocupar los cargos de miembros del Consejo Rector. Presidente, Vice-Presidente, Vocal y Secretario en la Junta de Compensación.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría cualificada del 60% de las cuotas de los miembros de la Junta, computados en la forma que establece el artículo 17 de los Estatutos.

#### Art. 16. *Adhesiones a la Junta de Compensación*

Los interesados-propietarios que no otorguen la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación podrán consentir en escritura de adhesión, dentro del plazo de diez días, a contar desde la constitución de la Junta, y si no se adhieren, se les tendrán por no incorporados a la Junta de Compensación.

## Capítulo III

*De los derechos y obligaciones de los junteros*Art. 17. *Cuotas sociales*

1. La participación de los junteros de la Junta de Compensación, en los derechos y obligaciones comunes, vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del polígono.

3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste.

4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. En el supuesto de no declararse carga, o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación no influirá en el coeficiente de participación de los junteros y se satisfarán con cargo al mismo.

Art. 18. *Terrenos con titularidades especiales*

1. Cargas reales: En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, corresponderá al propietario la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, sin perjuicio del derecho del titular del derecho real a mantener el mismo sobre la finca de resultado, si resulta compatible con el planeamiento o su ejecución; o de ser indemnizado por el propietario de la finca, si fuera incompatible con el planeamiento, o su ejecución.

2. Cotitularidades: En caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociados, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, podrán representar cada copropietario su parte proporcional de su derecho de propiedad.

3. Personas con capacidad de obrar limitada: En el caso de que alguna finca perteneciere a menores o personas limitadas en cuanto a su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal.

4. Doble inmatriculación: Los propietarios de fincas doblemente inmatriculadas dentro de la Unidad de Ejecución, tendrán derecho a ser incluidos, todos, como asociados en la Junta de Compensación. Sus derechos y obligaciones en ella son los mismos que para el resto de asociados se contienen en los artículos 20 y 21 de estos Estatutos, con las salvedades siguientes:

- a) A efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas doblemente inmatriculadas serán atribuidas provisionalmente por iguales partes a los titulares registrales de las mismas, mientras no quede dilucidado por resolución judicial firme quien ostenta el mejor derecho sobre ellas.  
En todo caso para ejercer los derechos de asociados a que se refieren los presentes Estatutos, los propietarios de la finca o fincas doblemente inmatriculadas deberán estar al corriente en el pago de las obligaciones económicas a que se refieren las letras e) y f) del artículo 21 de estos Estatutos.
- b) El pago de las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, se hará entre los propietarios de las fincas doblemente inmatriculadas por iguales partes, mientras no se dicte sentencia firme en el procedimiento correspondiente.
- c) Mientras persista la doble inmatriculación, los propietarios de las fincas no podrán ser elegidos como miembros del Consejo Rector de la Junta de Compensación.
- d) La situación de doble inmatriculación se mantendrá en la adjudicación de fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quién acredite mejor derecho en el procedimiento declarativo ordinario.

Art. 19. *Derechos de los miembros de la Junta*

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea, en función de sus aportaciones, y de la cuota de Patrimonio común en su caso sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.



- b) Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de la Asamblea, participar en las deliberaciones y formular sugerencias, objeciones y alternativas en relación a los asuntos debatidos; e intervenir en la adopción de acuerdos con el ejercicio del derecho de voto proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- c) Participar, como elector o candidato en la designación del Presidente, Vicepresidente y Secretario.
- d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 10 de los Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.
- e) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 49 de estos Estatutos.
- g) Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.
- h) Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.
- i) Presentar proposiciones y sugerencias.
- j) Satisfacer las cuotas de urbanización mediante cuota en la proporción establecida en las Bases de Actuación, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.
- k) Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Disposiciones legales aplicables.

*Art. 20. Obligaciones de los miembros de la Junta*

1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:
  - a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
  - b) Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 17.3 anterior, y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.
  - c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
  - d) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
  - e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
  - f) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.
  - g) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.
  - h) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc. resultante del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Reparcelación.
  - i) Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a 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, en caso de no existir acuerdo entre ellos, cada uno podrá representar su parte proporcional de su derecho de propiedad.
  - j) Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.
  - k) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.
  - l) Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.
2. En el supuesto de que alguno de los miembros de la Junta tuviese propósito de transmitir los terrenos de su propiedad aportados o de la cuota de participación en que ésta le hubiera sido atribuida, deberá notificarlo con 15 días de antelación al Presidente de la Junta, indicando el nombre y domicilio del adquirente, quien quedará subrogado en los derechos y

obligaciones del causante. A este fin, en la escritura de transmisión se hará mención de la afectación de los terrenos, de la cuota de participación y de la subrogación real, y se informará al adquirente del régimen de la Junta de Compensación.

3. La Junta de Compensación interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de la nota marginal correspondiente a la inscripción de las fincas afectadas, aportando certificación administrativa de haber quedado constituida la Junta de Compensación y de estar incluida la finca en la actuación urbanística.

4. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en las Bases adjuntas, legítima a la Junta para promover la expropiación.

### TÍTULO III

#### De los órganos de Gobierno y Administración

##### Art. 21. Órganos de Gobierno y Administración

La Junta de compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a) La Asamblea.
- b) El Consejo Rector.
- c) El Presidente.
- d) El Vicepresidente.
- e) El Secretario.

#### Capítulo I

##### De la Asamblea de la Junta de Compensación

##### Art. 22. Naturaleza

La Asamblea es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesta por todos los junteros, y el representante de la Administración actuante, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

##### Art. 23. Facultades de la Asamblea

1. Serán atribuciones de la Asamblea:
  - a) Aprobación de la memoria de actuación.
  - b) Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.
  - c) Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente.
  - d) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación administrativa posterior.
  - e) La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.
  - f) Acordar el nombramiento y cese de cualquiera de los miembros del Consejo Rector.
  - g) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
  - h) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
  - i) Resolver la incorporación de Empresas Urbanizadoras.
  - j) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
  - k) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos Estatutos.
  - l) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.
  - m) Acordar la retribución en su caso, del Presidente o Secretario.
  - n) Acordar solicitar a la Administración actuante la expropiación de los terrenos de los propietarios no incorporados y aquella que proceda a los ya incorporados por incumplimiento de sus obligaciones y el cobro por la vía de apremio.
  - o) Encomendar y aprobar el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización y tramitar su aprobación administrativa.
  - p) Cuantas sean precisas para la gestión común.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo 29.4.

##### Art. 24. Clases de Asamblea

Las Asambleas podrán ser ordinarias y extraordinarias.

**Art. 25. La Asamblea Ordinaria**

1. La Asamblea Ordinaria se reunirá, como mínimo, dos veces al año en el día, lugar y hora que determine el Presidente.

2. Dentro del primer trimestre de cada año se celebrará a fin de aprobar la gestión en común y, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior.

3. Dentro del último trimestre de cada año se convocará para conocer y aprobar el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

4. Por decisión del Presidente, podrá incluirse en el Orden del Día de la primera de las reuniones ordinarias, además de la de aprobación de la memoria y las cuentas del ejercicio anterior, la aprobación del presupuesto de gastos para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo. En este supuesto, no será necesaria la convocatoria de la segunda reunión ordinaria.

**Art. 26. La Asamblea General Extraordinaria**

La Asamblea Extraordinaria se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente, o cuando lo soliciten por escrito los junteros que representen al menos el 30% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto la Asamblea deberá celebrarse dentro de los siguientes 30 días naturales desde la presentación de la solicitud en la Secretaría de la Junta de Compensación. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.

**Art. 27. Derecho de asistencia**

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente de la Junta quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.

**Art. 28. Convocatoria**

1. Las reuniones de la Asamblea, Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Junta de Compensación por correo certificado con acuse de recibo, burofax, o cualquier medio del que exista constancia, a los miembros de la Junta, con antelación, cuanto menos, a ocho días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse.

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

3. La convocatoria de la Asamblea Ordinaria expresará el lugar en que estará a disposición de los junteros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

**Art. 29. Constitución**

1. La Asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación, que representen al menos el 60% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación, que representen, al menos, el 20% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

3. Los junteros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea; debiéndose acompañar junto al escrito de representación fotocopia del DNI del representante y del representado o poderes suficientes que acrediten la mencionada representación.

4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los junteros, y el representante de la Administración y por unanimidad acuerdan celebrar la Asamblea, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

**Art. 30. Régimen de sesiones**

1. El Presidente, o quien reglamentariamente le sustituya, presidirá la Asamblea, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste. Las participaciones se



computarán en la forma señalada por el artículo 17 de estos Estatutos. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

3. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda, aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, requerirán en todo caso el voto favorable del 60 por ciento de los junteros.

4. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes.

#### Art. 31. *Reajuste de cuotas*

Si a consecuencia de la incorporación de Empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la Reparcelación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea las nuevas cuotas que correspondan, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los junteros de la Junta de Compensación.

#### Art. 32. *Actas y certificaciones*

1. De cada reunión de la Asamblea se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión y en la que se hará constar, clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, comunicándola a los miembros de la Junta.

2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación.

3. A requerimiento de los Junteros o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido de las Actas.

### Capítulo II *Del Consejo Rector*

#### Art. 33. *El Consejo Rector. Naturaleza y composición*

1. El Consejo Rector es el órgano de administración de la Junta de Compensación, encargado de la ejecución de los acuerdos de la Asamblea y de la gestión de la Junta de Compensación, como tal le corresponden las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, debiendo en aquellos casos que la urgencia obligase a adoptar una resolución previa a la celebración de la Asamblea, someter al conocimiento y ratificación de la misma, la anterior.

2. El Consejo Rector estará constituido por un Presidente, un Vicepresidente, un Vocal y un Secretario.

3. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea, por la mayoría cualificada establecida en el artículo 30º. 3 de estos Estatutos.

4. Los miembros del Consejo Rector, habrán de ostentar la cualidad de socios, a excepción del Secretario.

5. Los junteros que lo estimen conveniente podrán agruparse a los efectos de designar uno o varios vocales, comunicándolo a la Junta de Compensación, o a la propia Asamblea, antes de procederse a la elección. Los agrupados deberán reunir, por cada vocal que pretendan designar, un porcentaje de cuotas de participación equivalente al resultado de dividir la superficie total de la Unidad de Ejecución por el número de miembros previsto. Los que utilicen esta facultad no intervendrán en la elección de los restantes miembros del Consejo Rector.

#### Art. 34. *Facultades del Consejo Rector*

Serán funciones del Consejo Rector:

- a) La administración de la Junta de Compensación, con arreglo a las leyes y a estos estatutos, realizando todo tipo de actos de gestión, sin excepción ninguna y ejecutando los acuerdos de la Asamblea. Con carácter enunciativo, que no limitativo, comprende las siguientes actuaciones:
  1. Desarrollar la gestión económica, conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
  2. Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea.
  3. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos y, en especial, los que supongan reconocimiento de obligaciones por

- parte de la Junta, entre ellas la contratación de las obras de urbanización y operaciones de crédito de cualquier naturaleza.
4. Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
  5. Nombrar y separar a un Gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo en los términos previamente autorizados por la Asamblea.
  6. Proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
  7. Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los junteros morosos.
- b) Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea. Entre las actuaciones contenidas en este apartado, se señalan, con carácter enunciativo, las siguientes:
1. Proponer a la Asamblea el presupuesto anual de ingresos y gastos, y la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.
  2. Proponer a la Asamblea las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.
  3. Proponer a la Asamblea la memoria de actuación de cada ejercicio anual
  4. Proponer a la Asamblea el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los junteros dicho cambio, mediante carta certificada.
- c) Todas las demás facultades de gobierno y administración de la Junta de Compensación no reservadas expresamente a la Asamblea.

#### Art. 35. Duración

1. Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración de dos años.
2. Las vacantes que se produzcan durante el mandato por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente entre los junteros, por el propio Consejo, mientras no se convoque la próxima Asamblea y se elijan por ésta última. El elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare transcurrir al sustituido.
3. Los miembros del Consejo podrán, al cesar, ser reelegidos.

#### Art. 36. Régimen de sesiones

El Consejo Rector será convocado por el Presidente o Secretario, por correo normal o telemático, con una antelación mínima de cuatro días, y deberá incluir:

- El Orden del Día de los asuntos a tratar.
- La hora en primera y segunda convocatoria, ½ hora después.
- El lugar de la convocatoria, si no fuese el del domicilio social.

#### Art. 37. Constitución

1. El Consejo Rector quedará validamente constituido en primera convocatoria siempre que el número de asistentes fuera superior a la mitad de los que lo componen y en segunda, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario o quien legalmente les sustituyan.
2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Consejo Rector quedará validamente constituido para tratar cualquier tema de su competencia, siempre que se hallen presentes todos los miembros y así lo acuerden por unanimidad.

#### Art. 38. Régimen de sesiones

1. El Presidente, o quien legalmente le sustituya, presidirá el Consejo Rector, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación, si procediere.
2. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente, o quien le sustituya.

#### Art. 39. Actas y certificaciones

1. De cada reunión del Consejo Rector se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión y en la que se hará constar, clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
2. Dichas actas figurarán en el Libro correspondiente o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación.

3. A requerimiento de los miembros del Consejo Rector, de los junteros o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido de las Actas.

### Capítulo III

#### *Del Presidente, Vicepresidente, Secretario y Vocales*

#### Art. 40. *Presidente*

1. La Presidencia de la Asamblea de la Junta de Compensación y del Consejo Rector recaerá en el juntero que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 35.1 de estos Estatutos.

2. El juntero que sea elegido Presidente podrá ejercer el cargo mediante representante.

#### Art. 41. *Funciones del Presidente*

1. Serán funciones del Presidente.

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector.
- b) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- c) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.
- d) Autorizar las Actas de la Asamblea y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- e) En la forma que el Consejo Rector determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro, disponer de esas cuentas, si bien para ello precisará la concurrencia de la firma de otro de los miembros del Consejo Rector, a tal efecto, conjuntamente con la suya, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
- h) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.
- i) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
- j) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea y el Consejo Rector.

#### Art. 42. *El Vicepresidente*

1. El Vicepresidente, tendrá que ser juntero, deberá ser elegido por la Asamblea en su sesión constituyente, o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 35.1 de estos Estatutos.

2. El Vicepresidente podrá ejercer su caso mediante representante.

#### Art. 43. *Funciones*

El Vicepresidente ejercerá las mismas funciones del Presidente en los casos de vacante, en ausencia o enfermedad de éste y coadyuvará al Presidente en sus funciones.

#### Art. 44. *Secretario*

1. El Secretario que lo será de la Asamblea y del Consejo Rector podrá ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica, en cuyo caso puede ser retribuido.

2. El Secretario podrá no ser juntero, en cuyo caso tendrá voz pero no voto.

3. El Secretario deberá ser designado por la Asamblea en su sesión constituyente, o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 35.1 de estos Estatutos.

#### Art. 45. *Funciones*

Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea y del Consejo Rector.
- b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente.

- c) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- d) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea.
- e) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los junteros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- f) Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea, cuando por su naturaleza o entidad proceda.
- g) Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

#### Art. 46. *Sustitución*

El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que la Asamblea designe, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

#### Art. 47. *Vocales*

Los vocales, que deberán ostentar la condición de junteros, deberán ser elegido por la Asamblea en su sesión constituyente, o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 35.1 de estos Estatutos, o bien ser designados por los junteros en la forma establecida en el artículo 33.5 de estos Estatutos.

#### Art. 48. *Funciones*

Los vocales forman parte con voz y voto en el Consejo Rector, pudiendo desempeñar las funciones que el Consejo le delegue.

### TÍTULO IV Régimen económico

#### Art. 49. *Ingresos de la Junta de Compensación*

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones iniciales de los junteros.
- b) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los junteros con carácter ordinario o extraordinario.
- c) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- d) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- e) Las rentas y los productos de su patrimonio.
- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

#### Art. 50. *Gastos de la Junta de Compensación*

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a) Promoción de la actuación urbanística.
- b) Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración.
- c) El coste de la redacción y tramitación del Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, Bases y Estatutos de la Junta de Compensación y demás documentos complementarios que sean necesarios.
- d) Abono de honorarios profesionales y administrativos por la gestión urbanística o demás servicios que se presenten a la Junta de Compensación.
- e) Los honorarios del Secretario de la Junta en su caso.
- f) Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- g) Indemnizaciones que deban satisfacerse por derechos que deban extinguirse.
- h) Pagos a la Comunidad Autónoma de Madrid o al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, por la sustitución económica del defecto de suelos destinados a cesiones libres y gratuitas de redes supramunicipales y generales, respectivamente, si así se conviniese con dichos organismos públicos.
- i) Pagos al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, por monetarización del deber de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo total, si así se conviniese con el citado ente administrativo.
- j) Cuantas vengan exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

**Art. 51. Pago de aportaciones**

1. El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 de estos Estatutos, o a sus modificaciones posteriores; indicándose que desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación las cuotas se establecerán en función del coeficiente de adjudicación de cada una de las parcelas resultantes.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los junteros se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo de la Asamblea acordando el pago.

4. Transcurrido dicho plazo, el juntero que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo de la Asamblea, con un recargo del diez por ciento (10%) de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por la Asamblea se le practique. El requerimiento de pago al juntero moroso se realizará por correo certificado o por burofax.

5. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación a través del Secretario, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente las cuentas o a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

6. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designado por la Asamblea, a nombre de la Junta de Compensación.

7. Para disponer de los fondos será necesaria la firma de al menos dos de los tres cargos siguientes: Presidente de la Junta, Vice-presidente, o del Secretario. Uno de los cuales debería ser siempre el Presidente.

**Art. 52. Actuación**

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad, y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostente cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea.

**Art. 53. Contabilidad**

1. La Junta de Compensación llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2. La contabilidad se llevará conforme a lo preceptuado en el Real Decreto 1643/90, que aprobó el Plan General de Contabilidad.

**TÍTULO V  
Régimen Jurídico****Art. 54. Vigencia de los Estatutos**

1. Los presentes Estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 23.1.d) de los mismos, requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

**Art. 55. Ejecutoriedad**

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

**Art. 56. Afección registral**

De conformidad a lo dispuesto por los artículos 105 de la Ley 9/2001 y 169 del Reglamento de Gestión Urbanística, la afección de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación se hará constar, a solicitud de ésta, por nota marginal en el Registro de la Propiedad.



**Art. 57. Ejercicio de acciones**

1. Para el ejercicio por los junteros de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 58 de estos Estatutos.

Los junteros no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

**Art. 58. Recursos administrativos**

1. Contra los acuerdos de la Asamblea podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes desde la notificación del meritado acuerdo.

De transcurrir tres meses sin haber recibido contestación se entenderá desestimado el Recurso.

El acuerdo o su denegación expresa o por silencio, podrá ser recurrido, potestativamente, en reposición.

La resolución expresa o por silencio agotará la vía administrativa y dará lugar a poder seguir procedimiento contencioso-administrativo de existir causa para ello.

2. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.

3. Los acuerdos de la Asamblea serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

**Art. 59. Responsabilidad de la Junta de Compensación**

La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa del sector frente a los Órganos Urbanísticos.

El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los junteros responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

**TÍTULO VI****Disolución de la Junta de Compensación****Art. 60. Causas de la disolución**

1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Por orden judicial o prescripción legal.
- b) Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.
- c) Resolución firme de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

2. En los supuestos B y C anteriores, la disolución de la Junta de Compensación debe ser aprobada por el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, y éste remitirá el acuerdo de aprobación de la disolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

**Art. 61. Liquidación**

Acordada válidamente por la Asamblea la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea.

**Art. 62. Destino del patrimonio común**

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

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UE  
"SECTOR S-14 PARACUELLOS PARK"

## TÍTULO I

## Disposiciones generales

Base 1ª. *Ámbito territorial y legislativo*

La actuación urbanística del sector S-14, que abarca la Unidad de Ejecución UE "Sector S-14 Paracuellos Park", se ejecutará mediante el sistema de compensación, previsto en la Ley 9/01, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; en el Capítulo III, del Título III, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/76, de 9 de Abril, y el capítulo II del título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 2ª. *Finalidad*

La finalidad de las Bases es regular la incorporación de los miembros de la Junta, la valoración de sus aportaciones, la adjudicación de las parcelas resultantes, la ejecución de la obra urbanizadora y la liquidación de los efectos de la Junta; mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de los beneficios y cargas entre sus componentes, todo lo cual contemplando el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama como órgano de tutela y como receptor, junto con la Comunidad Autónoma de Madrid, de los terrenos de cesión obligatoria destinados a Redes Públicas.

Base 3ª. *Las Bases como norma de distribución de beneficios y cargas*

1. La función de las Bases es establecer un conjunto de normas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones.
2. El Proyecto de Reparcelación, en desarrollo de estas Bases, se utilizará como medio de distribución de los beneficios y las cargas y del título para la adjudicación de las fincas resultantes y otros derechos que se derivan.

Base 4ª. *Fuerza de obligar*

1. La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación implica que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos que fueron aprobadas.
2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación conforme a las normas estatutarias, debiendo dicha modificación ser tramitada por el mismo procedimiento que para su aprobación.

## TÍTULO II

## Circunstancias relativas a las fincas de origen

Base 5ª. *Criterios de valoración fincas aportadas*

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución, en el momento de la aprobación de ésta; en consecuencia, a cada propietario se le asignará un porcentaje en relación con la superficie total de la Unidad, que determinará el coeficiente para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las fincas resultantes. La determinación de la superficie de cada uno de los propietarios será la que resulte de la realidad topográfica, de conformidad con el plano topográfico que al efecto se levante.

2. En los casos que puedan existir diferencias entre la superficie registral y la superficie real de una finca se dará preferencia a la superficie real comprendida dentro del Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 103 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Se calificará la finca de titularidad dudosa o litigiosa cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses correspondientes a la misma.

Una vez firme la resolución pertinente, el órgano actuante adjudicará la finca a quien corresponda, previa percepción de los gastos que se hubiesen devengado como consecuencia de la ejecución de la Unidad y de sus intereses legales.

4. Cuando en la Unidad Reparcelable se incluyan fincas de propietario desconocido, las resultantes que correspondan a aquellos por subrogación real, se adjudicarán de conformidad con la normativa hipotecaria, en concepto de titular fiduciario al órgano actuante, que se limitará a poner el hecho en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Madrid, para que por su parte se proceda a la adjudicación que corresponda de acuerdo con las normas aplicables.

5. En cuanto a los titulares en paradero desconocido, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

**Base 6ª. Fincas a expropiar y su valoración**

1. Las expropiaciones de las fincas por parte del Ayuntamiento, teniendo a la Junta de Compensación como beneficiaria, de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación en los plazos establecidos al efecto, así como el resto de expropiaciones individuales por incumplimiento de las obligaciones, se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente.

2. Las fincas expropiadas por no adhesión de sus propietarios a la Junta, se tasaran de acuerdo a la legislación vigente.

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

4. Los terrenos que se obtengan en favor de la Junta por expropiación a los propietarios no adheridos o de los que incumplan sus obligaciones de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión, quedarán a libre disposición de la Junta que podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde, o adjudicarlos en la Compensación.

**Base 7ª. Criterios de valoración de derechos reales y cargas**

1. Los derechos reales y las cargas que graviten sobre las fincas aportadas se considerarán, en principio, compatibles con el planeamiento y en consecuencia se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada.

Para la determinación de la compatibilidad, o no, de la carga, y el procedimiento a seguir, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 168 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana; el artículo 123 del Reglamento de Gestión Urbanística y concordantes del RD 1093/97.

2. Las fincas aportadas que se hallen gravadas con algún derecho real que resulte incompatible con el planeamiento que se ejecuta, serán así declarados en el Proyecto de Reparcelación y se establecerán en el mismo, si procede, las indemnizaciones correspondientes, valoradas de acuerdo al siguiente punto y con cargo al propietario respectivo.

3. Los derechos de servidumbre prediales y de arrendamiento, que según el proyecto, resulten incompatibles con el Plan o con su ejecución, se extinguirán en virtud del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y su valoración se efectuará con arreglo a lo establecido en el siguiente punto 4, satisfaciéndose su importe a los titulares interesados con cargo al proyecto, en concepto de cargas de urbanización, a menos que por razón de su título de adquisición la extinción del derecho incompatible no fuere indemnizable.

4. Los derechos reales incompatibles con el planeamiento se valorarán a tenor de lo previsto en el artículo 32 de la LS 1998 de 13 de abril, y la legislación expropiatoria. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación comportará su extinción.

**Base 8ª. Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras**

1. Las plantaciones, obras, edificaciones, e instalaciones, que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de cargas de urbanización.

2. Se considerará incompatible con el planeamiento aquella plantación, construcción, edificación u obra que no pueda conservarse por ser incompatible con la ejecución del planeamiento, por ser preciso su derribo para realizar las obras de urbanización, y cesiones al municipio, o bien cuando estén situados en terrenos que no se puedan adjudicar íntegramente a su propietario.

3. El criterio de valoración será el establecido por la LS 1998, de 13 de abril, art. 31.

En cuanto a las construcciones existentes, incompatibles con el planeamiento, cabe su demolición anticipada a partir de la fecha de constitución de la Junta de Compensación y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. En este supuesto el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el Proyecto de Reparcelación será el determinado mediante la aplicación de la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas. El anterior valor y los gastos derivados de la demolición, debidamente acreditados, computarán en la cuenta de liquidación en favor del propietario.

**TÍTULO III  
CIRCUNSTANCIAS RELATIVAS A LA DINÁMICA DE LA URBANIZACIÓN**

**Base 9ª. De las obras de urbanización**

1. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de la Reparcelación, quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización en la cantidad que corresponda a cada finca.

La anterior afección caducará a los siete años de la inscripción del Proyecto de Reparcelación. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar desde la constatación en el Registro de la Propiedad, del saldo definitivo.

2. Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada, antes de la fecha de caducidad, mediante solicitud a la que acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente las obras y cargas de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que no podrá expedirse hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante; así como certificación del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama de haber recibido las obras de urbanización.

3. La transmisión a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar por ministerio de ley en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación, y en su nombre el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para realización de las obras de urbanización.

#### Base 10. *Contratación de las obras de urbanización*

La contratación de la ejecución de las obras de urbanización, total o parcialmente, se realizará por la Junta de Compensación por adjudicación directa mediante el procedimiento restringido o por el procedimiento negociado, siendo necesario para ello el voto de la mayoría del 60% del Pleno de la Junta de Compensación.

En todo caso, en el Contrato de ejecución de obra se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La contratación de la ejecución de las obras de urbanización se someterá a la jurisdicción ordinaria para cualquier divergencia que se suscitara.

#### Base 11. *Obras y cargas de urbanización*

1. Los propietarios estarán obligados a soportar las obras y cargas de la urbanización. Se estimarán como obras y cargas de la urbanización los que establece el artículo 97.2 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid y concordantes del Reglamento de Gestión, y en general, los gastos de toda índole que origine 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.

Con carácter enunciativo, se incluyen los siguientes:

- a) El coste de las obras de urbanización, y de demolición de las construcciones existentes.
- b) El coste de proyectos y dirección técnica.
- c) El coste de coordinación y gestión urbanística.
- d) Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes, construcciones o instalaciones, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.
- e) Los intereses de capitales a invertir.
- f) Las indemnizaciones procedentes del traslado forzoso de actividades.
- g) Los gastos de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y operaciones jurídicas derivadas de los instrumentos de gestión urbanística.
- h) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales.
- i) Los costes derivados de la sustitución económica del defecto de suelos de cesión obligatoria y gratuita, como redes generales o supramunicipales.
- j) Los pagos de cualquier clase de tributos devengados como consecuencia de la gestión por compensación de la unidad.
- k) Cualquier otro que la Junta determine.

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

#### Base 12. *Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta*

1. Las aportaciones económicas a la Junta de Compensación para sufragar los gastos deberán realizarse en metálico.

2. Los propietarios efectuarán una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta, superior al 25% previsto para las obras y cargas de urbanización en el correspondiente Plan Parcial. El resto de aportaciones se hará efectivo en el momento que lo determine el Pleno de la Junta, de acuerdo a las necesidades de financiación.

3. La Junta de Compensación confeccionará un presupuesto en función de los costes previstos ejecutar en el próximo semestre y exigirá a sus miembros, por trimestres adelantados, en proporción a su coeficiente de participación, los gastos consignados en éste.

4. Las cuotas ordinarias y extraordinarias, y las derramas que procedan, serán satisfechas por los propietarios obligados al pago en el periodo máximo de un mes desde la notificación del acuerdo correspondiente, entendiéndose que la notificación se produce por la comparecencia a la Asamblea correspondiente.

5. Los propietarios no presentes o no representados en las Asambleas en que se acuerde la realización de aportaciones, serán notificados por correo certificado o burofax al domicilio comunicado a la Junta a efectos de notificaciones. El plazo en estos casos empezará a contar desde el momento de recepción de la notificación.

6. Las aportaciones se realizarán mediante ingreso en la cuenta corriente abierta a nombre de la Junta de Compensación en una entidad bancaria, o por cualquier otro medio, dentro del plazo del mes establecido al efecto.

#### Base 13. *Supuestos de incumplimiento por los miembros*

1. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros, tras el transcurso del mes establecido en la anterior Base 12ª, podrán ser exigidas por vía de apremio, mediante petición de la Junta al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama.

2. La Junta de Compensación podrá optar, así mismo, ante el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la actuación, por solicitar de la Administración actuante la expropiación de sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. En relación al procedimiento expropiatorio, valoración de las fincas y efectos fiscales, se estará a lo dispuesto en la Base 6ª.

3. La responsabilidad de los miembros de la Junta de Compensación se circunscribe exclusivamente a las fincas aportadas por cada uno de ellos, con indemnidad del resto de su patrimonio.

4. Asimismo, aquellos propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación o afectos al mismo, que en el plazo de un mes, desde la constitución de la Junta de Compensación, no se adhieren a la misma podrán ser expropiados sus terrenos en favor de la Junta.

### TÍTULO IV

#### Circunstancias relativas a los resultados de la compensación

#### Base 14. *Criterios de valoración fincas resultantes*

1. Para la distribución entre los junteros de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación de la Junta de Compensación, se formará y aprobará por ésta, conforme al artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística el correspondiente Proyecto de Reparcelación que deberá elaborarse y presentarse al Ayuntamiento, según lo establecido en los artículos 86 a 88 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. En el Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta como criterios para efectuar la valoración y la adjudicación de fincas resultantes, los previstos en el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### Base 15. *Reglas de adjudicación*

1. La adjudicación de las fincas resultantes será proporcional a los derechos aportados y en función de la valoración de las fincas de resultado.

2. Se establecen como reglas de adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación, en proporción a los bienes y derechos aportados, las siguientes:

- a) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- b) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no se reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- c) Cuando la cuantía del derecho de un asociado no alcance la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas independientes, la misma podrá satisfacerse en metálico, con cargo a la cuenta del Proyecto de Reparcelación.
- d) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose el precio de los solares resultantes, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir "in natura"; compensaciones económicas que se reflejarán, así mismo en el Proyecto de Reparcelación.
- e) En caso de incorporación a la Junta de empresa urbanizadora para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará al correspondiente convenio acordado por el Pleno, conforme a lo previsto en los Estatutos.
- f) A fin de facilitar la realización de proyectos unitarios que mejoren la gestión de la unidad, se adjudicarán preferentemente las manzanas enteras definidas en el Plan Parcial a un solo propietario siempre que:
  - El importe de su derecho permita la adjudicación de la manzana.
  - Sea propietario de fincas entrantes situadas en el mismo, o más próximo, lugar de la manzana adjudicada, al menos en un 50% de la superficie de la misma.



- g) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad, a no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en proindiviso.

*Base 16. Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas*

1. Dada la naturaleza de la Junta de Compensación, no se prevé la existencia ni de pérdidas ni de beneficios, sino solo gastos de urbanización a cubrir por los miembros de la Junta; pero en todo caso, si se dieran pérdidas o beneficios, éstos se distribuirán en el momento de la liquidación entre los junteros en proporción a sus participaciones respectivas en el momento de disolución de la Junta.

2. Anualmente, en la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, deberá contenerse el balance de beneficios y pérdidas correspondientes a la actuación de la Junta de Compensación en el periodo a que se refieren los documentos contables.

3. El Pleno podrá transferir al ejercicio económico siguiente tales resultados, o bien distribuir entre los miembros de la Junta los beneficios o pérdidas producidas, señalando en este segundo supuesto la forma y cuantía de las cuotas extraordinarias.

*Base 17. Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación*

En el supuesto de que se produzcan diferencias de adjudicación éstas serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Reparcelación, y se liquidarán a los titulares antes de la liquidación de la Junta de Compensación.

*Base 18. Afección real de las fincas*

1. Conforme a la legislación urbanística vigente, las fincas aportadas quedan obligadas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, hecho que se hará constar en el Registro de la Propiedad, a instancia de la Junta de Compensación, a la cual se unirá la Certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluidas las fincas en la Unidad de Ejecución.

2. Las fincas de resultado quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagadas todos los costes y recepcionadas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

## TÍTULO V Circunstancias relativas a la edificación

*Base 19. Momento potencial de edificación*

Una vez el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación haya adquirido firmeza en vía administrativa, esté en trámite la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad y simultáneamente a la urbanización, los propietarios que garanticen suficientemente su parte proporcional de conformidad a su coeficiente de participación, de la totalidad del coste de urbanización prevista, podrán acogerse a la facultad de iniciar las obras de construcción, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

*Base 20. Conservación*

1. La Junta de Compensación se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

2. La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos sólo hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada.

3. La aceptación por parte del Ayuntamiento, si procede, de las obras e instalaciones se reflejará en un Acta que se suscribirá con la Junta de Compensación.

4. Los gastos de conservación que estén a cargo de la Junta de Compensación, se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios.

Paracuellos de Jarama, a 2 de febrero de 2009.—El alcalde, Pedro Antonio Mesa.

(02/3.344/09)