

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

116

COLLADO MEDIANO

URBANISMO

En cumplimiento del artículo 161.3 y a los efectos del artículo 162.1 y 2 del Reglamento de Gestión Urbanística se hace público que la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Collado Mediano en sesión ordinaria, celebrada el día 24 de septiembre del 2010, ha aprobado inicialmente los proyectos de estatutos de la Junta de Compensación del SAU número 11 y bases de actuación de la misma, que en su día se constituirá para la gestión y urbanización de dicho SAU.

El contenido de dichos proyectos es el siguiente:

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN QUE HA DE REGIR EL DESARROLLO DEL SECTOR SAU-11 "PEÑARRUBIA" DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE COLLADO MEDIANO (MADRID)

El presente Proyecto de BASES DE ACTUACIÓN y ESTATUTOS DE JUNTA DE COMPENSACIÓN se redacta de conformidad con las previsiones que la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid de 2001, y Reglamento de Gestión Urbanística, como normativa de referencia, aprobado por Real Decreto 32/1978, de 25 de agosto, establece para los sectores para los que se ha determinado a través del planeamiento la aplicación y desarrollo a través del sistema de COMPENSACIÓN.

Tal es el caso que nos ocupa del Sector SAU-11 "PEÑARRUBIA" de suelo urbanizable sectorizado, para el cual, tanto las Normas Subsidiarias vigentes en Collado Mediano como el Plan Parcial de Ordenación que desarrolla las determinaciones de aquellas, es el sistema citado de compensación el que hay que aplicar.

La redacción del presente Proyecto se ajusta por tanto a las determinaciones del citado cuerpo legal y así mismo al Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto, y en concreto a su artículo 166 por lo que se refiere al contenido de los Estatutos de la Junta de Compensación, y al 167 por lo que se refiere a las Bases de Actuación.

Es de significar que, de conformidad con las determinaciones del artículo 104.a). de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación se promueve por Propietarios que representan más del cincuenta por ciento (50%), en concreto el 88,065508%, de las cuotas de participación respecto del total del ámbito de ejecución y gestión. Este extremo puede comprobarse por las cuotas de participación que se acompañan como Anexo N° 2 a las Bases.

Se presenta el presente Proyecto de Bases y Estatutos para que se proceda a su reglamentaria tramitación, ajustándose en todo tanto a la legislación y normativa reglamentaria vigente de carácter general, como así mismo a las determinaciones propias del Plan Parcial de Ordenación que se desarrolla.

Se desarrollan a continuación las BASES DE ACTUACIÓN y los ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN que han de regir el desarrollo del Sector SAU-11 "PEÑARRUBIA" de COLLADO MEDIANO.

Marzo, 2010

BASES DE ACTUACIÓN QUE HAN DE REGIR PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR SAU-11 "PEÑARRUBIA" DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE COLLADO MEDIANO (MADRID)

PRIMERA: ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD. SUJETOS INTERESADOS

1. Las presentes Bases de Actuación hacen referencia al desarrollo por el sistema de COMPENSACIÓN del sector de suelo urbanizable sectorizado SAU-11 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Collado Mediano, que fueron aprobadas definitivamente por el Consejo

de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid en 1.990, por acuerdo de fecha 7 de junio de 1.990, acuerdo éste que apareció publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 22 de junio de 1.990, y posteriormente en el Boletín Oficial del Estado de 24 de julio del mismo año, momento éste en que pasaron a ser ejecutivas, y que fue objeto de planeamiento parcial para su ordenación en detalle, habiéndose presentado para su tramitación administrativa junto con el presente Proyecto de Bases, a tenor de las determinaciones del artículo 106 de la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Estas Bases de Actuación tienen como ámbito físico de actuación los terrenos comprendidos en el área ordenada por el antes citado Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-11 "PEÑARRUBIA" de suelo urbanizable sectorizado de Collado Mediano.

3. La finalidad de estas bases es la de reglamentar y regir tanto la incorporación de los miembros de la Junta de Compensación como la valoración de sus aportaciones, el reparto y adjudicación de los aprovechamientos urbanísticos del sector, la ejecución de la obra urbanizadora y la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas y criterios referentes al reparto de beneficios y cargas, derivadas del proceso urbanizador, entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento de Collado Mediano como órgano actuante y tutelar en materia de ordenación y fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

4. Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación, así como los Estatutos por los que se ha de regir la Junta de Compensación, conforme a lo estipulado en el Reglamento de Gestión Urbanística, como regulación de referencia, quedará constituida la Junta con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Formarán parte de la Junta los propietarios Promotores, los que se adhieran o incorporen a la misma en forma reglamentaria, y en su caso las empresas urbanizadoras que hubieren de participar junto a los propietarios en la gestión del polígono, de conformidad con lo previsto en estas Bases y en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General, conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

5. Tal como establece la legislación vigente, un representante del Ayuntamiento, designado por éste en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta y de las presentes Bases de Actuación, formará parte del Consejo Rector de la Junta en todo caso.

SEGUNDA: NORMAS DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

1. El sistema de actuación para la ejecución del planeamiento es el de compensación, por tanto el reparto de beneficios y cargas entre los propietarios afectados se efectúa con arreglo a las presentes Bases, mediante los mecanismos de compensación previstos en el artículo 104 de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 82 y siguiente del mismo cuerpo legal, y normas reglamentarias de referencia.

2. Las presentes Bases contienen el conjunto de reglas que permiten, mediante la utilización de los criterios contenidos en ellas, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones, y ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contemplan en los Estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

3. En el momento procedimental correspondiente, y en desarrollo directo de estas Bases y del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-11, se formulará el procedente instrumento de equidistribución (Proyecto de Reparcelación), de conformidad con la legislación del suelo vigente, que servirá tanto de medio de distribución de beneficios y cargas de la actuación urbanística, y de título para la adjudicación de terrenos, como para la delimitación de los de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

No obstante esto anterior, el Proyecto de Reparcelación, como instrumento de equidistribución podrá presentarse simultáneamente a este Proyecto de Bases de Actuación en los términos previstos en el artículo 114 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid, por promoverse por titulares del suelo con más del 70% de la titularidad del sector.

4. En los Anejos que acompañan a las presentes Bases de Actuación se relacionan tanto las superficies parciales de cada propietario que incorporan la totalidad del polígono de ejecución, coincidente con el sector, como la cuantía o cuota de participación de cada uno de ellos en la Junta de Compensación.

5. En relación con el reparto de beneficios y cargas derivados del proceso de compensación, se señala que la finca constitutiva de un tramo de la vía pecuaria, ahora de titularidad de la Comunidad de Madrid, no produce aprovechamientos y no participará en el procedimiento de compensación, de

conformidad con las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación presentado para aprobación para el sector por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

TERCERA: OBLIGATORIEDAD

1. La aprobación de las Bases de Actuación por el Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación, supone que los miembros de la misma aceptan como normas de obligada observancia todas las comprendidas en las presentes Bases, en los términos en que fueren aprobadas.
2. La obligatoriedad del cumplimiento de estas Bases, una vez aprobadas con carácter definitivo, no impiden su modificación, siempre que se adopte acuerdo en este sentido por la Asamblea General por miembros que representen al menos el sesenta por ciento (60%) de las cuotas de participación en la Junta de Compensación. Dicha modificación se elevará a la Administración urbanística actuante para proceder a su tramitación reglamentaria, de forma análoga a las presentes Bases.
3. No obstante lo anterior, Cuando el acuerdo de modificación sea adoptado por unanimidad de los miembros que componen la Junta de Compensación y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido, sin necesidad de tramitación, pero en la notificación al Ayuntamiento habrán de probarse suficientemente ambas circunstancias.

CUARTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS Y DERECHOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

1. La valoración de las fincas aportadas, como derecho de los propietarios, se hará proporcionalmente a la superficie de las mismas comprendidas dentro del polígono objeto de la actuación, coincidente en todo con el sector según la delimitación aprobada en el Plan Parcial de Ordenación que se desarrolla, exceptuando de esta superficie la de la vía pecuaria que queda dentro del mismo.
2. Esta proporción se determinará en relación con la suma de la totalidad de las superficies de cada finca integrante del citado polígono por estimarse los terrenos a estos efectos de valor uniforme, renunciándose, en consecuencia, al criterio del valor urbanístico para valorar las fincas aportadas por considerarse en este caso suficiente el de la proporcionalidad citada en función de las superficies aportadas.
3. A cada una de las fincas iniciales se le asignará un porcentaje, o cuota de participación, en relación con la superficie total del polígono de ejecución, siendo la suma de la totalidad de los asignados el aprovechamiento urbanístico total del polígono. En el Anexo Nº 2 a las presentes bases se especifican de forma pormenorizada estas cuotas de participación.
4. Las superficies computables se acreditarán mediante certificación expedida por el Registro de la Propiedad correspondiente, o en su defecto mediante testimonio notarial del título de adquisición. Como complemento de éste segundo el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie que queda incluida en el sector, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un plano de los terrenos a que haga referencia y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc.
5. En caso de discrepancias sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio o por resolución judicial.

QUINTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS QUE GRAVEN LAS FINCAS

1. Los derechos de naturaleza real o arrendamientos que graven las fincas aportadas que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización del sector, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose en su caso, en virtud del principio de subrogación, de las fincas iniciales a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario de la finca gravada, aunque no se les mencionase en el Proyecto de Compensación, siendo adjudicatarios sus titulares en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente. El propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga, o si las declaradas no se ajustasen a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que lo hubiere omitido y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

2. Los derechos de naturaleza real, arrendamientos y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse como consecuencia de la urbanización del sector, se valorarán con independencia del suelo, con arreglo a las normas que rigen la Expropiación Forzosa, teniendo en cuenta las circunstancias a que se refiere el artículo 173.3. del Reglamento de Gestión Urbanística, y su importe se satisfará a los titulares interesados en concepto de gastos de urbanización por la Junta de Compensación. En cualquier caso, los derechos y cargas incompatibles con la ejecución del planeamiento, se considerarán extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, y sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva la Jurisdicción competente.

3. Las tasaciones a que se refiere la presente Base se efectuarán en el correspondiente Proyecto de Compensación.

Su importe se satisfará a los titulares o propietarios interesados en concepto de indemnización con cargo a los costes de urbanización. No obstante, estas indemnizaciones serán, en todo caso, objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por aportaciones que deba realizar a la Junta de Compensación.

SEXTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES, O INSTALACIONES QUE DEBAN SER DESTRUIDAS O DEMOLIDAS

Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que por no poder conservarse deban ser destruidas o demolidas, por ser esto necesario para la realización de las obras de urbanización previstas en el Plan para el sector, bien sea por estar situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su antiguo propietario o bien por ser su conservación radicalmente incompatible con la ordenación prevista, incluso como uso provisional, se valorarán con independencia del suelo en el Proyecto de Compensación, con arreglo a las normas que rigen la Expropiación Forzosa, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados en concepto de gastos de urbanización.

Las tasaciones a que se refiere al presente Base se efectuarán en el Proyecto de Compensación. Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta en su valoración los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por la antigüedad y estado físico de conservación del inmueble o instalación. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo a su valor agrícola en base al criterio de reposición.

Su importe se satisfará a los titulares o propietarios interesados en concepto de indemnización con cargo a los costes de urbanización. No obstante, estas indemnizaciones serán, en todo caso, objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por aportaciones que deba realizar a la Junta de Compensación.

SÉPTIMA: CRITERIOS PARA DISTRIBUIR LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

1. Los costes de urbanización se repartirán entre los miembros de la Junta de Compensación, propietarios de terrenos en el polígono, en proporción al resultado de la valoración que, de sus fincas y/o derechos, se realice de conformidad con lo previsto en la Base Cuarta, y en definitiva, en proporción a sus derechos o cuotas de urbanización.

2. Estas aportaciones a la Junta se realizarán en metálico, en terrenos o en industria, según acuerde la Asamblea General, mediante las cuotas y dentro de los plazos que la misma determine.

3. Se estimarán como costes de urbanización los que establece la legislación del suelo vigente, y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de las obras de urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que se redacte y apruebe por el Ayuntamiento, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten en su caso para realizar dichas obras.

4. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiaciones a favor de la Junta de Compensación serán satisfechos en la misma forma que se señala en el número 1 de la presente Base.

5. La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el instrumento de equidistribución que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios establecidos.

OCTAVA: VALORACIONES EN CASO DE INCORPORACIÓN DE EMPRESA URBANIZADORA

1. La valoración de la aportación de Empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de las unidades o partidas de éste que vaya a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el Convenio con la Empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la Empresa, bien mediante un cuadro de equivalencia entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso corresponda, ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso, etc., y la etapa o fase en que se le entregarán, bien por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquiera otra circunstancia o decisión de futuro.

3. La participación de la Empresa urbanizadora disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de la participación de los miembros disconformes con dicha participación y que actuaron en la forma señalada a tal fin en los Estatutos por los que se rige la mencionada Junta de Compensación, sufragando los gastos de urbanización que les correspondan, no siendo afectados por la incorporación a los efectos de las adjudicaciones de aprovechamientos.

NOVENA: CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. FORMA

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por Empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos que rigen la Junta y en las presentes Bases de Actuación.

2. En otro caso, se ejecutarán por la Empresa o empresas que se determinen por adjudicación directa en virtud de acuerdo por la Asamblea General, consignándose en el contrato de ejecución de las obras de urbanización entre otras, además de las estipulaciones típicas para esta clase de obras, las circunstancias siguientes, de conformidad con lo previsto en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto de Urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración urbanística actuante y del Consejo Rector de la Junta, u órgano a quien éste designe, en relación con las obras.
- b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar por vicios ocultos.
- c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta por la obra realizada.
- d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones éstas que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras por la Administración actuante.

3. No obstante lo dicho en los puntos 1 y 2 anteriores, cuando lo soliciten propietarios que representen al menos el cuarenta por ciento (40%) de las cuotas de participación, la contratación de las obras se efectuará mediante licitación pública.

DÉCIMA: PLAZOS Y FORMA PARA EL PAGO DE LAS CUOTAS

1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como las derramas que procedan, conforme a lo estipulado en los Estatutos, serán satisfechas en el plazo que se señale para ello, o en su defecto en el de un mes desde el requerimiento formal que practique al efecto el órgano de la Junta habilitado a tal fin.

2. Transcurrido dicho plazo, si no se hubiese efectuado el pago, la cantidad adeudada a la junta sufrirá un recargo equivalente al interés básico del Banco de España, pudiendo instar del Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas, y sin perjuicio de la adopción de las medidas señaladas en la Base Undécima.

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

4. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acrediten la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente solo será partícipe por el suelo que retenga.

UNDÉCIMA: SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO QUE DARÁN LUGAR A EXPROPIACIÓN DE BIENES O DERECHOS

1. Con independencia de la expropiación que proceda, por falta de incorporación a la Junta de propietario de terrenos o bien por otra causa derivada de la vigente legislación urbanística, es también procedente la misma como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones que se indican a continuación:

- a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, a que alude el artículo 511 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.
- b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones establecidas estatutariamente para los miembros de la Junta, debidamente acreditado en la Asamblea General y aprobada dicha sanción por esta Asamblea y por el Ayuntamiento.
- c) Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales del mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo establecido en la Base Decimosegunda.

DECIMOSEGUNDA: VALORACIÓN DE FINCAS A EXPROPIAR

1. En las fincas que se expropian por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación, al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la misma. Unas y otras se registrarán por el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. En las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se tasarán por su valor a efectos urbanísticos en la fecha de aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector, y en cualquier caso de acuerdo con lo establecido en la legislación del suelo vigente.

3. Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas a que se refiere los artículos 181 y 491 de los Estatutos por los que se rige la Junta de Compensación.

4. Las adquisiciones de terrenos por la Junta de Compensación en virtud de expropiación forzosa estarán exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio municipal de plusvalía, sobre el incremento del valor de los terrenos.

DECIMOTERCERA: ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados a la misma, previo acuerdo de la Asamblea General acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que podrá constituir gravámenes reales sobre ellos.

2. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondiesen al titular primitivo de los terrenos en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

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

DECIMOCUARTA: RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la completa urbanización del sector, tanto a lo que respecta a las características técnicas de las obras, reflejadas en el Proyecto de Urbanización que se redacte y apruebe, como en lo relativo a los plazos de ejecución y su transmisión al Ayuntamiento, previstos en el Plan Parcial de Ordenación del sector que se considera.
2. En caso de falta de urbanización, el Ayuntamiento podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en los artículos 201 y siguientes de la Ley del Suelo, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas sobre alguno de sus miembros cuando estos hubieren intervenido de forma directa en la comisión de la infracción.
3. Cuando la anomalía o infracción hubiese sido cometida por la Empresa urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta o bien sea simplemente Contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha Empresa.
4. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros integrantes del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquella.

DECIMOQUINTA: AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS

1. De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo, los terrenos integrantes del sector quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad correspondiente a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y la de estar incluida la finca en el sector considerado.
2. Las fincas resultantes del proceso de ordenación quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización, incluyendo la de la documentación técnica correspondiente, en la proporción que corresponda, afección que será cancelada mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

DECIMOSEXTA: VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

1. Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento lucrativo privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán en base a la superficie edificable, como aprovechamiento urbanístico, en cada caso, corregido en función al uso a que se destinen.
2. Son circunstancias determinantes en el sentido de lo expuesto en el punto anterior, a efectos de establecer las correcciones, la asignación de usos (diferente zonificación) por el planeamiento parcial, conforme a lo que prevea el Proyecto de Compensación, careciendo de influencia ni las circunstancias de situación ni otras.
3. Las diferencias de adjudicación, si las hubiese se valorarán al precio medio de las últimas enajenaciones efectuadas en parcelas de similar condición urbanística por el Ayuntamiento.

En este sentido, las fracciones de suelo en adjudicaciones que den lugar a menos de la mitad de la superficie de parcela mínima edificable se compensarán económicamente.

En caso contrario, para aquellas adjudicaciones que resulten superiores a la mitad de la parcela mínima edificable, se completarán hasta el mínimo si ello fuera posible y al adjudicatario se girará la liquidación económica de la diferencia en suelo adjudicado hasta dicha parcela mínima.

DECIMOSÉPTIMA: DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS O PERDIDAS

1. La distribución de beneficios y/o cargas o pérdidas resultantes de la ordenación y la actuación urbanizadora de la Junta de Actuación se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad en superficie entre las fincas aportadas a la Junta por cada uno de los miembros asociados a ella de conformidad con lo establecido en la Base Cuarta.

2. Si la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento urbanístico se hace efectiva en terrenos, se estimará como titular del diez por ciento (10%) de las cuotas de participación, porcentaje que se entenderá deducido del valor de cada una de las aportaciones a los efectos distributivos.
3. La proporcionalidad no se alterará por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de las cuales sea beneficiaria la Junta, o por la incorporación de Empresa urbanizadora, que participarán en la forma indicada en la Base Octava, y salvo la excepción que la misma recoge en su último número, ya que las cuotas complementarias guardan directa relación con las fincas respectivamente aportadas por los miembros de la Junta, en tanto no existan solares.
4. La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.
5. Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto a las resultantes.
6. En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportadores de terrenos, se estará a lo establecido en el número 3 de la Base Decimotercera.
7. En el supuesto de incorporación de empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

DECIMOCTAVA: CUANTÍA Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

1. La adjudicación de fincas resultantes de la actuación urbanística se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas, de acuerdo con lo señalado en la Base anterior. En todo caso, se efectuará el reparto total del aprovechamiento que prevé el Plan Parcial de Ordenación que se desarrolla, estableciéndose las compensaciones entre titulares por diferencias en más o en menos respecto de su derecho estricto, adecuándolo a las determinaciones de fraccionamiento previstas en el Plan Parcial de referencia.
2. Los terrenos libres de parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes parcelas con superficie inferior a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y/o características adecuadas para su edificación conforme determina el Plan Parcial de Ordenación del sector SAU-11 que se desarrolla.
3. Cuando por ser inferior el número de parcelas resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o a consecuencia de habersele adjudicado ya alguna finca, no sea posible atribución de finca independiente, se adjudicará en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario resultante, salvo que proceda la adjudicación en metálico de acuerdo con lo previsto en la Base Vigésima.

DECIMONOVENA: MOMENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, o instrumento de equidistribución que se redacte al efecto, otorgada por la Administración urbanística actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, o el otorgamiento por la misma de escritura pública, con el contenido señalado en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, como instrumento de referencia, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente y la subrogación con plena eficacia de las antiguas fincas por las nuevas, quedando tales adjudicaciones exentas fiscalmente.
2. En la formulación del Proyecto de Compensación, o en el instrumento de equidistribución que sea precedente, se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán en favor de quien reúna ambos o por el orden de su enumeración, en otro caso:
 - a) Que su participación permita la adjudicación de finca o parcela independiente.
 - b) Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario.
3. Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir el pago de los costes de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento urbanístico, la adjudicación de finca urbanizada no

modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en la Base Decimoquinta hasta su cancelación.

VIGÉSIMA: COMPENSACIÓN A METÁLICO DE LAS ADJUDICACIONES

1. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o exceso se compensará a metálico siempre que la diferencia no sea superior al quince por ciento (15%) del valor de los terrenos que se adjudiquen.
2. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir "in natura".
3. El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos será aprobado por la Asamblea General, y se reflejarán en el Proyecto de Compensación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.
4. Será procedente, así mismo, el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el cincuenta por ciento (50%) de la parcela mínima edificable, entendiéndose ésta tal y como se define, y con la extensión prevista para cada zona, en el Plan Parcial de Ordenación del sector o planeamiento de rango superior a que remita en este caso, estándose para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en los dos números anteriores.
5. En todo caso se procurará que la atribución de terrenos y metálico, en caso de ser necesario, sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo cual se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias con dinero a otros miembros.
6. A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a Empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación "in natura", determinada por la proporción que existe entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

VIGESIMOPRIMERA: MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

1. En el caso de que convenga a los interesados de la Junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma, y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria tramitada como tal, en cuyo acuerdo se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan en su caso y los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas. El comienzo de la edificación será posible antes de concluida la urbanización en los terrenos que resultan de los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión, habiendo obtenido en cualquier caso la preceptiva licencia municipal.
2. Los mismos preceptos son de aplicación a los terrenos adjudicados.

VIGESIMOSEGUNDA: BIENES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO EXISTENTES

Las superficies de suelo de dominio y uso público que puedan existir o descubrirse como tal dentro del sector se entenderán compensadas con los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter previstos en el Plan Parcial de Ordenación que se desarrolla, exceptuando la superficie correspondiente a la Vía Pecuaria que queda delimitada dentro del sector, que no entrará a formar parte en el proceso de compensación.

VIGESIMOTERCERA: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO

1. Hasta tanto no se produzca la recepción de los terrenos, obras, instalaciones y servicios urbanísticos por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

2. En los compromisos entre la Junta o los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico hayan de asumir en lugar de aquellos los futuros propietarios. Para ello, la Junta o propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

VIGESIMOCUARTA: CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

1. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, o instrumento de equidistribución que sea procedente, producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan en pago del diez por ciento (10%) del aprovechamiento lucrativo del sector, caso de que el pago se haga en terreno, así como las destinadas a viario, espacios libres y dotaciones para equipamientos que se fijan en el Plan Parcial de Ordenación que se desarrolla. Estas superficies se fijan en el Anexo Nº 3 a las presentes Bases.

No obstante esto anterior, la Junta de Compensación, y en su nombre el contratista por ella designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la ejecución de las obras de urbanización.

2. El propio acuerdo producirá la cesión de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan Parcial antes citado.

3. La cesión de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviese prevista, se producirá en favor de la Administración actuante antes de tres meses de su recepción definitiva por la Junta, y podrá referirse a la parte de suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable. El periodo de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de recepción provisional de las obras.

4. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos al Ayuntamiento, resultará en tanto no haya sido efectuada, del Proyecto de Compensación o instrumento de equidistribución que sea procedente, y se formalizará según lo previsto en la anterior Base Decimonovena. La cesión de obras e instalaciones se reflejará en el acta o actas correspondientes, que suscribirá el Ayuntamiento con la Junta de Compensación.

Madrid, marzo de 2010

Por los PROMOTORES del sector y la Junta de Compensación:

D. AGUSTÍN RODRIGUEZ RODRIGUEZ

En representación de COMPAÑÍA AUXILIAR DE SOCIEDADES, S.A.

**ANEXO Nº 1 A LAS BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
QUE HA DE REGIR EL DESARROLLO DEL SECTOR SAU-11 "PEÑARRUBIA"
DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS
DE COLLADO MEDIANO (MADRID)**

Relación de PROPIETARIOS de terrenos y cuantía de superficie de suelo dentro del Sector SAU-11 de Collado Mediano:

Titular	Superficie suelo (m2)
CAS, S.A.	158.764,47 m2s.
HEREDEROS DE CÁRMEN BERNÁEZ SANZ:	13.209,52 m2s.
HEREDEROS DE BERNARDINO LOZOYA SANZ:	357,43 m2s.
VÍA PECUARIA	7.598,11 m2s.
TOTAL SECTOR:	179.929,53 m2s.

Las anteriores superficies de las fincas de cada uno de los propietarios, incluso el de la Vía Pecuaria, han sido obtenidas por medición sobre a topografía levantada al efecto.

**ANEXO Nº 2 A LAS BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
QUE HA DE REGIR EL DESARROLLO DEL SECTOR SAU-11 "PEÑARRUBIA" DE SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS
DE COLLADO MEDIANO (MADRID)**

Cuotas de participación de cada uno de los propietarios:

De la superficie total del sector:

Titular	Superficie suelo (m²)	Coefficiente participación (%)
CAS, S.A.	158.764,47 m2s.	88,237028%
HEREDEROS DE CÁRMEN BERNÁEZ SANZ:	13.209,52 m2s.	7,341496%
HEREDEROS DE BERNARDINO LOZOYA SANZ:	357,43 m2s.	0,198651%
VÍA PECUARIA	7.598,11 m2s.	4,222825%
TOTAL SECTOR:	179.929,53 m2s.	100,000000%

De la superficie sin contar la vía pecuaria:

Titular	Superficie suelo (m²)	Coefficiente participación (%)
CAS, S.A.	158.764,47 m2s.	92,127408%
HEREDEROS DE CÁRMEN BERNÁEZ SANZ:	13.209,52 m2s.	7,665184%
HEREDEROS DE BERNARDINO LOZOYA SANZ:	357,43 m2s.	0,207408%
TOTAL SUP. COMPUTABLE:	172.331,42 m2s.	100,000000%

Las anteriores superficies de las fincas de cada uno de los propietarios, incluso el de la Vía Pecuaria, han sido obtenidas por medición sobre a topografía levantada al efecto.

De la primera finca relacionada, que registralmente tiene una superficie de 677.644,73 m2s, se describen 158.764,47 m2 que se aportan al sector, resultando un resto de finca matriz que quedará con su número como finca independiente y al margen de este procedimiento de compensación.

El Promotor del Proyecto de Compensación es la Compañía Auxiliar de Sociedades, S.A., que como se comprueba tiene una cuota de propiedad dentro del sector del **92,127408%**.

El domicilio de dicho Promotor es Calle Luchana, número 36, segunda planta, en el municipio de Madrid (C.P.28010), provincia de Madrid.

La finca correspondiente a la Vía Pecuaria no entra en el reparto de aprovechamientos.

- COMUNIDAD DE MADRID. VÍAS PECUARIAS 7.598,11 m²

**ANEXO Nº 3 A LAS BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
QUE HA DE REGIR EL DESARROLLO DEL SECTOR SAU-11 "PEÑARRUBIA" DE SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS
DE COLLADO MEDIANO (MADRID)**

Zonas y superficies de cesión al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid:

Zona	Grado	Descripción	Código	Tot. Suelo (m2s)	Porcentaje (%)
Suelos no lucrativos:					
Redes locales.					
ZONA 04	Gº 2º.	ZONAS VERDES LOCALES ESTANCIALES	RL.ZV.	8.969,33	4,9849%
ZONA 03	Gº 2º.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL LOCAL	RL.EQ.	1.020,71	0,5673%
ZONA 06	Gº 3º.	INFRAESTRUCTURA/RED VIARIA	RL.INF.V.	3.442,93	1,9135%
ZONA 05		SERVICIOS URBANOS	RL.CT.	103,64	0,0576%
Redes generales.					
ZONA 04	Gº 1º.	ZONS VERDES GENERALES EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL	RG.ZV.	126.556,93	70,3369%
ZONA 03	Gº 1º.	INFRAESTRUCTURA/RED VIARIA	RG.EQ.	5.560,42	3,0903%
ZONA 06	Gº 1º.	INFRAESTRUCTURA/PROTECCION RED VIARIA	RG.INF.V.	834,57	0,4638%
ZONA 06	Gº 2º.		RG.INF.PV.	5.719,06	3,1785%
Redes supramunicipales					
ZONA 07	Gº 1º.	EQUIPAMIENTO GENÉRICO VIVIENDAS PÚBLICAS Y DE INTEGRACIÓN	RSM.EQ.	2.403,23	1,3357%
ZONA 07	Gº 2º.		RSM.VIS.	1.201,77	0,6679%
Otros suelos no lucrativos:					
Redes Supramunicipales No Computables.					
ZONA 07	Gº 3º.	VIAS PECUARIAS	RSM.VP.	7.598,11	4,2228%
TOTALES NO LUCRATIVOS:				163.410,70	90,8193%
TOTAL SUELO DEL SECTOR:				179.929,53	100,0000%

El espacio libre de sistemas generales constitutivo de la Vía Pecuaria, que cuenta con una superficie de 7.598,11 m2. es un suelo de titularidad de la Comunidad de Madrid por lo que no es de cesión.

**ANEXO Nº 4 A LAS BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
QUE HA DE REGIR EL DESARROLLO DEL SECTOR SAU-11 "PEÑARRUBIA" DE SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS
DE COLLADO MEDIANO (MADRID).**

Fincas que integran el Sector SAU-11 "PEÑARRUBIA" de suelo urbanizable sectorizado de Collado Mediano:

- Finca Número 201, Registro de la Propiedad Nº 2 de San Lorenzo del El Escorial (Parcial).
- Finca Número 84, Tomo 3, Libro 1 de Collado Mediano, Folio 127, inscripción 7ª, del Registro de la Propiedad Nº 2 de San Lorenzo de El Escorial.

La finca correspondiente a la Vía Pecuaria se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente con el Proyecto de Compensación.

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SAU-11 "PEÑARRUBIA"
DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS
DE COLLADO MEDIANO (MADRID)**

TITULO I. NOMBRE, DOMICILIO, OBJETO Y FINES. DURACIÓN.

Artículo 1.- Nombre

Con el nombre de "JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SAU-11 "PEÑARRUBIA" DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE COLLADO MEDIANO " se constituye, con personalidad jurídica propia e independiente, la presente JUNTA DE COMPENSACIÓN de naturaleza administrativa, que se regirá con arreglo a los presentes Estatutos y, en lo no previsto en ellos, por los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, como normativa de referencia, y por las demás disposiciones legales concordantes y complementarias que resulten de aplicación.

Artículo 2.- Domicilio

1. La Junta de Compensación tiene su domicilio en la Calle Luchana, número 36, segunda planta, en el municipio de Madrid (C.P.28010), provincia de Madrid.
2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, por acuerdo de la Asamblea General, previa notificación a los asociados, y poniéndolo en conocimiento de la correspondiente Administración urbanística actuante.

Artículo 3.- Objeto

La presente Junta de Compensación tiene como OBJETO la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan Parcial de Ordenación que se desarrolla, del sector SAU-11. de las Normas Subsidiarias de Collado Mediano vigentes, y por tanto de los Proyectos de Urbanización, Compensación -o instrumento de equidistribución que sea procedente¹, y, en su caso, edificación dentro del citado sector, situado en el término municipal de Collado Mediano (Madrid).

Artículo 4.- Fines de la Junta

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

- a) Realizar cuantos trámites sean necesarios para la aprobación de los presentes Estatutos, así como las Bases de Actuación para la ejecución del sector, y la inscripción de la Junta en los Registros correspondientes.
- b) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados, o junteros, ante cualquier Autoridad u Organismo público, Tribunales de Justicia o particulares.
- c) Realizar cuantos trámites sean necesarios para la aprobación del Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización del ámbito territorial constitutivo del Sector SAU-11, contratando para ello la redacción de cuantos Proyectos se precisen, así como, si fuera necesario, las modificaciones de los mismos.
- d) Ejecutar materialmente las obras de urbanización y la ejecución de los servicios urbanos, en las condiciones y con las precisiones previstas en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, contratando para ello a la empresa o empresas urbanizadoras mediante la fórmula que se entienda más adecuada de entre las previstas en las Bases de Actuación, y ello sin perjuicio de la fórmula de incorporación de empresa urbanizadora a la Junta de Compensación.

1

En adelante se entenderá por Proyecto de Compensación el que se determine legalmente en el momento de su redacción para formular la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística.

- e) Solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación forzosa a favor de la Junta de Compensación, como beneficiaria, de los derechos del miembro moroso en el pago de cantidades adeudadas a la Junta.
- f) Adquirir, poseer enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes que integran el patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los socios de la misma, pudiendo concertar contratos o créditos de todas clases, inclusive hipotecarios, dentro del objeto de la Entidad.
- g) La adjudicación de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación o el producto de la enajenación de las edificaciones, en la proporción establecida en estos Estatutos, con lo cual concluirá la actividad de la Junta de Compensación, procediendo su disolución por cumplimiento de su objeto.
- h) La solicitud y obtención de beneficios tributarios o de otra índole que pudieran corresponder a la Junta o a sus realizaciones.
- i) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los socios corresponden en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
- j) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y en su caso en el Registro mercantil correspondiente para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
- k) Proceder a la edificación de todo o parte de los terrenos del polígono, previo acuerdo de la Asamblea General.
- l) La realización de cualquier otro acto, gestión, trámite o diligencia que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento del objeto o fines de la Junta.

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

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

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

Artículo 6.- Duración de la Junta

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

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

Artículo 7.- Obligatoriedad

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

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

Artículo 8.- Responsabilidad

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a los órganos urbanísticos de la Administración, del cumplimiento de las obligaciones derivadas de los presentes Estatutos; cuidando aquella de que se observen y cumplan todas las normas particulares para la conservación de zonas verdes y espacios libres, y los servicios de la urbanización hasta que se constituya la Comunidad, o Comunidades, de Propietarios correspondientes, integrados en su caso en una Entidad Urbanística Colaboradora de Mantenimiento.

TITULO II. COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 9.- Integrantes de la Junta.

1. Forman parte de la Junta de Compensación todos los propietarios de terrenos comprendidos dentro del polígono integrado por el Sector SAU-11 adheridos a la misma, más un representante del Ayuntamiento correspondiente, en este caso el de Collado Mediano.

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a la Junta de Compensación llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta a partir del momento de la transmisión.

3. Los cotitulares de bienes o derechos designarán notarialmente a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el consejo rector, lo nombrará provisionalmente con los mismos efectos el Órgano Urbanístico de control.

4. En el supuesto de que alguno de los bienes pertenezcan a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, éstos estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

5. También podrán formar parte de la Junta de Compensación la Empresa o empresas urbanizadoras que aporten parcial o totalmente los fondos, o la industria, necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del polígono, en las condiciones que se establezcan.

Artículo 10.- Tipos de socios.

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

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

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

A los efectos de los presentes Estatutos, y de conformidad con las previsiones del Plan Parcial de Ordenación del sector que se desarrolla, se tendrá por socio a la Comunidad de Madrid, en cuanto titular de la superficie correspondiente a la vía pecuaria que queda dentro del sector. No obstante esto

anterior, no se le adjudicará cuota de participación alguna al no generar dicho suelo ningún tipo de aprovechamiento ni obligaciones o gastos en desarrollo del sector.

Artículo 11.- Efectividad de los socios adheridos

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

Artículo 12.- Constitución de la Junta

1. La Comisión Gestora convocará sesión extraordinaria de la Asamblea General, dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta, y en todo caso dentro de los noventa (90) días desde la fecha de éste, para proceder a la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo Rector de la misma.
2. La Asamblea General Extraordinaria será convocada por la Comisión Gestora mediante carta certificada remitida a los socios fundadores y adheridos, con una antelación de ocho (8) días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse. En esta convocatoria se señalará el lugar, día y hora de la reunión con indicación de que se va a resolver sobre la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo Rector de la misma.
3. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren en ella socios de la Junta de Compensación que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de las cuotas definidas en el Artículo 141 de los presentes Estatutos.
4. Transcurrida una hora sin alcanzar el "quórum" indicado en el punto anterior, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, siempre que se hallen presentes o representados el sesenta por ciento (60%) de las cuotas antes indicadas.

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

1. La Comisión Gestora designará a las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea General constitutiva.
2. El Presidente dirigirá los debates, pasando a la votación del acuerdo si procediere.
3. Los acuerdos exigirán el voto favorable de los socios que representen el sesenta por ciento (60%) de las cuotas, computadas en la forma que establece el Artículo 141 de estos Estatutos.
4. El Secretario levantará acta de la sesión de constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión. Esta acta habrá de constar en el Libro de Actas, debidamente diligenciado, y siendo firmada por el Presidente y por otro de los socios asistentes.
5. En el acta de la sesión constitutiva se hará constar:
 - a) Nombre, apellidos y domicilio de cada uno de los propietarios asistentes o representados, con indicación de sus respectivas cuotas.
 - b) Constitución de la Junta de Compensación.
 - c) Composición del Consejo Rector designado en la Reunión.

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

Artículo 14.- Cuotas de participación. Determinación

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

Artículo 15.- Acreditación de las superficies aportadas

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

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

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

Artículo 17.- Derechos de los socios

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

- a) Ejercer sus facultades dominicales sobre las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y por los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
- b) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

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

Artículo 18.- Obligaciones de los socios

1. Los socios de esta Junta de Compensación están obligados a:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- b) Entregar a la Junta de Compensación en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el Artículo 151 anterior. Si los terrenos se encontrasen gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso la Junta de Compensación interesará del Registro de la Propiedad correspondiente la práctica de la anotación pertinente.
- c) Asistir a las reuniones de la Asamblea General.
- d) Aceptar su designación como miembros del Consejo Rector y asistir a sus reuniones.
- e) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- f) Facilitar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija. Este domicilio, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un Registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación por el Consejo Rector.
- g) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, así como los que le correspondan para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación. Se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiese sido atribuida.
- h) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- i) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de viales, zonas verdes públicas, etc., resultantes del planeamiento urbanístico que se desarrolle.
- j) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos,

sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos. En caso de no existir acuerdo entre los interesados para dicha designación, ésta será verificada por el Presidente del Consejo Rector a favor de uno de los copropietarios.

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

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

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

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

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

Artículo 21.- Representación de intereses

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

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

TITULO III. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

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

Los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación son:

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

CAPITULO I. LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 23.- Naturaleza

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

Artículo 24.- Clases de reuniones de la Asamblea General

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

Artículo 25.- Asambleas ordinarias

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

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

Artículo 26.- Asambleas extraordinarias

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

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

- a) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior.
- b) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o enjugar el déficit temporal de éste.
- c) Disponer el cese de uno o varios de los miembros componentes del Consejo Rector, y el nombramiento de quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- d) Resolver las impugnaciones que se presenten contra los acuerdos de los órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
- e) Determinar, a propuesta del Consejo Rector, la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas del Plan Parcial de Ordenación que se desarrolla.
- f) Acordar la constitución de garantías, que hayan sido exigidas por los Órganos Urbanísticos, para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- g) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- h) Acordar la constitución de Sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- i) Solicitar las concesiones administrativas de servicios públicos.
- j) Resolver sobre la incorporación de Empresa o empresas urbanizadoras.
- k) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VI de los presentes Estatutos.
- l) Cuantas sean precisas para la gestión común y no correspondan a la Asamblea General de carácter ordinario o al Consejo Rector.

Artículo 27.- Orden del día de la Asamblea

La Asamblea General, de carácter ordinario o extraordinario, resolverá exclusivamente sobre los asuntos fijados en la convocatoria y no serán válidos los acuerdos adoptados sobre otras cuestiones,

salvo que, presentes todos los asociados de la Junta de Compensación y el representante de la Administración actuante, acuerden por unanimidad su celebración, en cuyo caso podrá constituirse y celebrarse la Junta o Asamblea General, sin necesidad de previa convocatoria, y serán válidos cuantos acuerdos se adopten por la mayoría exigida de votos.

Artículo 28.- Convocatorias de la Asamblea General

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

Artículo 29.- Constitución de la Asamblea

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios que representen al menos el sesenta por ciento (60%) de las cuotas definidas en el Artículo 141 de estos Estatutos.
2. Transcurrida una hora sin alcanzar el "quórum" indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

Artículo 30.- Régimen de sesiones

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

Artículo 31.- Adopción de acuerdos

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

Artículo 32.- Libro de Actas

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará un acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, y en ella se hará constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado al efecto, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta o Asamblea General.

2. Para aquellos socios que lo soliciten el Secretario, con el visto bueno del Presidente, podrá expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO II. EL CONSEJO RECTOR**Artículo 33.- Naturaleza**

1. El Consejo Rector es el Órgano normal de gestión de gobierno y representación permanente de la Junta de Compensación y de su Asamblea General.

2. Para formar parte del Consejo Rector no será preciso reunir la condición de socio de la Junta de Compensación.

Artículo 34.- Composición del Consejo Rector

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, dos vocales como mínimo y cuatro como máximo, y un Secretario. Todos ellos serán nombrados por la Asamblea General, a excepción del vocal nombrado por la Administración actuante, entre quienes ostenten la cualidad de socio de la Junta de Compensación o tengan acreditada competencia en materia urbanística. En todo caso los socios minoritarios tendrán derecho a designar un miembro en el Consejo Rector.

2. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc.

3. En el supuesto de incorporarse a la Junta de Compensación una Empresa urbanizadora, su representante acreditado formará parte necesariamente del Consejo Rector, en calidad de asesor.

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

1. El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de un año, salvo el del representante de la Administración que será discrecionalmente removido por ésta, pudiendo proceder a la reelección indefinida por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo Rector, éste podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la celebración de la Asamblea General.

3. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más miembros del Consejo Rector, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles.

Artículo 36.- Facultades y funciones

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

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Interpretar y hacer cumplir los presentes Estatutos, así como las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

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

Artículo 37.- Reuniones del Consejo Rector

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, bien a iniciativa de su Presidente o a petición de dos (2) de sus miembros.
2. La convocatoria será cursada por el Secretario con un mínimo de cinco (5) días de antelación, mediante carta certificada en la que se indicarán los asuntos a tratar, lugar, fecha y hora de la reunión.
3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, al menos, tres (3) de sus miembros, quienes podrán delegar por escrito, y por cada sesión, en alguno de los restantes miembros del mismo.

Artículo 38.- Acuerdos del Consejo Rector

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

Artículo 39.- Libro de Actas

1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión.
2. Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
3. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos, el Secretario podrá expedir, con el visto bueno del Presidente, certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO III. EL PRESIDENTE**Artículo 40.- Nombramiento**

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

Artículo 41.- Facultades del Presidente

Serán facultades del Presidente:

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

CAPITULO IV. EL SECRETARIO**Artículo 42.- Nombramiento**

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

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

Artículo 43.- Ausencias

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

Artículo 44.- Facultades del Secretario

Serán facultades del Secretario:

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

CAPITULO V. EL GERENTE**Artículo 45.- Nombramiento**

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

Artículo 46.- Funciones del Gerente

Serán funciones del Gerente:

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

TITULO IV. IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO**Artículo 47.- Impugnación de los acuerdos**

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

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

3. No estarán legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.
4. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con los requisitos señalados en los párrafos precedentes.

Artículo 48.- Acciones civiles contra la Junta

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

TITULO V. RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 49.- Ingresos de la Junta de Compensación

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones iniciales de los socios.
- b) Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario o extraordinario.
- c) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan en beneficio de la Junta de Compensación.
- d) El producto de la enajenación de bienes de la Junta de Compensación.
- e) Las rentas o producto de su patrimonio.

Artículo 50.- Gastos de la Junta de Compensación

Serán gastos de la Junta de Compensación:

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

Artículo 51.- Cuantía, forma y condiciones de pago

1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.
2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo establecido en las Bases de Actuación y en los presentes Estatutos, o en sus modificaciones posteriores en su caso.
3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios de la Junta de Compensación se realizará dentro del plazo de quince (15) días desde la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector.
4. Transcurrido el plazo antes indicado, las cantidades adeudadas y no pagadas devengarán un interés del veinticinco por ciento (25%) anual, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en el plazo de quince (15) días a contar desde el requerimiento que por el Consejo Rector se le practique mediante carta certificada.

5. Transcurrido este último término sin haber efectuado el pago de la aportación adeudada, más sus correspondientes intereses, el Consejo Rector procederá contra el socio moroso por vía de apremio o utilizando el derecho de expropiación a que se refiere la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística, y recogido en los presentes Estatutos, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, y con el visto bueno del Presidente, la oportuna certificación, que tendrá eficacia ejecutiva.

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

Artículo 52.- Actuación de la Junta en materia económica

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

TITULO VI. DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 53.- Causas de disolución.

La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

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

Artículo 54.- Liquidación

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

Artículo 55.- Reparto del patrimonio de la Junta

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

Por los PROMOTORES del sector y la Junta de Compensación:

D. AGUSTÍN RODRIGUEZ RODRIGUEZ
En representación de COMPAÑÍA AUXILIAR DE SOCIEDADES, S.A.

Collado Mediano, a 27 de septiembre de 2010.—La alcaldesa, María Rubio Sadia.
(02/11.157/10)