

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

99

POZUELO DE ALARCÓN

URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 161.1 y 3 y 162.1 del citado Reglamento de Gestión Urbanística, se pone en general conocimiento que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión celebrada el 16 de febrero de 2011, se han aprobado inicialmente los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación del APR 2.5-02 “Carretera de Boadilla Sur”, promovido por la Comisión Gestora del citado ámbito, que se transcriben como anexo.

Igualmente, se ha acordado someter el expediente al preceptivo trámite de información pública durante quince días con el fin de que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones procedentes, en su caso.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, comunicando que queda a disposición del público dicho expediente, que podrá ser consultado en los Servicios Jurídicos de Urbanismo, de nueve a catorce horas, a partir del día siguiente al de publicación del presente anuncio.

ANEXO

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APR 2.5-02 “CARRETERA DE BOADILLA SUR” DE POZUELO DE ALARCÓN

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. Bajo la denominación de Junta de Compensación APR 2.5-02 “Carretera Boadilla Sur” de Pozuelo de Alarcón se constituye una Junta de Compensación de carácter administrativo, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, para el cumplimiento de sus fines.

Una vez constituida en forma, dicha Junta de Compensación se regirá por los presentes estatutos y por lo dispuesto en la sección tercera, capítulo IV, título III, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás disposiciones que se dicten para su desarrollo. Entre tanto, serán de aplicación supletoria las normas contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y demás disposiciones que resulten de aplicación a la actuación por el sistema de compensación.

Art. 2. La Junta de Compensación tiene su domicilio en Boadilla del Monte (Madrid), calle De las Monjas, sin número. El domicilio podrá, por acuerdo de la asamblea general, ser trasladado a otro lugar, dando cuenta a los organismos urbanísticos competentes, así como a los socios no asistentes a la asamblea. Dicho acuerdo no tendrá la consideración de modificación de estatutos.

Art. 3. *Ámbito territorial.*—Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución denominada APR 2.5-02 “Carretera Boadilla Sur”, del Suelo Urbanizable Programado, delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Art. 4. *Objeto y fines.*—La Junta tendrá por objeto llevar a cabo la gestión por compensación y la urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución APR 2.5-02 “Carretera Boadilla Sur”.

En razón de ello, son fines de la Junta todos aquellos necesarios para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos sin que suponga limitación, los siguientes:

1.º Desarrollar las previsiones de las bases de actuación y los estatutos de la Junta una vez hayan sido aprobados definitivamente por el Órgano Administrativo de Control.

2.º Redactar los proyectos de urbanización y reparcelación de conformidad con lo dispuesto por la legislación urbanística aplicable, así como lo establecido en las bases y estatutos de la Junta.

3.º Actuar como fiduciaria sobre las fincas de los propietarios miembros de la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes estatutos. Se hace expresamente constar, a los efectos que resulten oportunos, que la incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de los terrenos afectados.

4.º Asumir y ejercitar las facultades que la Ley confiere a las Juntas de Compensación y, en especial, las de expropiación forzosa en calidad de beneficiario.

5.º La realización de operaciones de crédito para la financiación de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución y la emisión de títulos a los mismos efectos.

6.º Obtener y disfrutar los beneficios urbanísticos y fiscales establecidos o que se pudiesen establecer, bien en favor de la Junta bien en favor de sus miembros.

7.º Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le corresponda según estos estatutos, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones aplicables.

Art. 5. *Órgano bajo cuyo control actúa.*—La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Art. 6. *Duración y ejercicio económico.*—La Junta de Compensación tendrá la duración necesaria hasta conseguir la total realización del objeto para el que se constituye, desde la incorporación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y salvo que se produzca disolución conforme a los presentes estatutos.

El ejercicio económico de la Junta coincidirá con el año natural.

Capítulo II

Miembros de la Junta

Art. 7. *Miembros de la Junta.*—La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:

- Las personas físicas o jurídicas y las demás entidades de derecho público o privado que por ser titulares de terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución se constituyan en promotores de la Junta de Compensación expresando su voluntad de integrarse en ella, en plazo oportuno.
- Un representante de la Administración actuante que formará parte del consejo rector de la Junta y de su asamblea general.
- Las empresas urbanizadoras que se incorporen para participar con los propietarios en la gestión de la Unidad de Ejecución, de conformidad con lo previsto en el artículo 128 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la forma y condiciones que se establecen en estos estatutos y en las bases de actuación de la Junta.

Art. 8. *Incorporación y clases de miembros.*—Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos en atención al momento de su integración en la misma, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones.

Se considerarán miembros fundadores los propietarios de terrenos que han suscrito la solicitud de tramitación del proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación.

Se considerarán miembros adheridos:

1. Los propietarios de terrenos que se incorporen a la Junta de Compensación dentro del plazo de un mes, a contar desde la notificación del acuerdo de la aprobación definitiva por la Administración actuante del proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación.

2. Las empresas urbanizadoras, cuya adhesión se producirá en los términos previstos en el artículo 9 de los presentes estatutos.

En el primer caso, la adhesión se producirá mediante escrito presentado en el Registro del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en el que conste la voluntad de incorporación y se acompañe de la documentación justificativa de la propiedad del solicitante.

La incorporación de los miembros adheridos a la Junta de Compensación no podrá ser más gravosa que la de los miembros fundadores, no surtiendo efecto si, en un plazo de un mes, a contar desde la fecha de presentación de la solicitud de incorporación en el Registro del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, no ingresan en la caja de la Junta las cantidades (más intereses, calculados desde la fecha en la que se hizo el desembolso) que les corres-

ponda de acuerdo a todos los gastos ya ocasionados con ocasión de la Junta, bien hayan sido atendidos por promotores o por la asociación constituida al efecto por los mismos; así como a las previsiones aprobadas para atender gastos futuros. Todas ellas en función de las cuotas respectivas.

La falta de incorporación de cualquier propietario a la Junta de Compensación en la forma y plazos establecidos habilitará a la Administración Actuante para expropiar sus derechos a instancia y en favor de la Junta de Compensación, quien tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Los copropietarios de bienes o derechos designarán, en documento fehaciente, por mayoría un representante ante la Junta, en plazo de quince días a partir de que sean a tal efecto requeridos. En el caso en que no efectúen la elección, el representante será elegido por la Administración, pudiendo variar si posteriormente así lo acuerdan por mayoría los condominos.

Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta por quien ostente su representación legal.

Art. 9. De las empresas urbanizadoras.—Podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar en la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución.

La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta de Compensación, consignándose en el acuerdo de constitución.

En cualquier otro caso, la incorporación a la entidad de empresas urbanizadoras, que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la asamblea general, adoptado por propietarios que representen el 60 por 100 de las cuotas de participación, a propuesta del consejo rector. En ese acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al artículo 166.f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

El acuerdo de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación deberá incluir la valoración de sus aportaciones y, en su caso, la adjudicación de terrenos en contrapartida de tales aportaciones.

Los propietarios disconforme con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquella a efectos de las adjudicaciones que les correspondan conforme a las bases de actuación.

Capítulo III

Constitución de la Junta de Compensación

Art. 10. De la constitución de la Junta de Compensación.—En el plazo establecido por el órgano administrativo de control, los promotores convocarán a todos los interesados para la constitución definitiva de la Junta de Compensación, efectuándose la convocatoria mediante carta certificada, remitida con una antelación de al menos ocho días hábiles a la fecha de prevista para la celebración, y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

La asamblea general constituyente quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o debidamente representados, miembros que representen, al menos, el 60 por 100 de la superficie comprendida en el ámbito de la actuación. Si no es posible la constitución de la asamblea en primera convocatoria, podrá constituirse en segunda, media hora después, siempre que se hallen presentes o representados propietarios que, a su vez, representen el 60 por 100 de la superficie indicada.

Actuarán como presidente y secretario provisionales quienes lo sean del grupo o asociación de promotores.

La adopción del acuerdo de constitución de la Junta de Compensación deberá tomarse por la mayoría legalmente exigible de las superficies comprendidas en el sector. Igualmente, se procederá a la elección de las personas que hayan de ocupar los cargos del consejo rector.

El acta de la reunión se aprobará en la misma sesión y se harán constar en ella los siguientes extremos:

- Nombres, apellidos y domicilio de los propietarios asistentes o representados, con indicación de quiénes están presentes y quiénes representados, así como de las cuotas, asignadas provisionalmente, que representan.

- Aprobación de la constitución de la Junta de Compensación con el porcentaje de cuotas que han votado a favor y en contra.
- Composición del consejo rector elegido en la reunión.
- Relación de fincas incluidas dentro de la Unidad de Ejecución.
- Lista de empresas urbanizadoras, si existen.

Celebrada la asamblea general constituyente y adoptado el acuerdo de constitución, el presidente designará al notario autorizante, fecha y hora del otorgamiento de la escritura pública, y lo comunicará a los efectos mediante carta certificada y con antelación de ocho días hábiles a la fecha del otorgamiento.

Los interesados que no otorguen la escritura de constitución podrán consentir su incorporación mediante diligencia en la escritura constitutiva o mediante escritura separada de adhesión, dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

Una copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se trasladará a la Administración actuante, quien adoptará, si procede, el acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Compensación en el plazo de treinta días siguientes.

Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, la Administración actuante elevará el acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura o de las escrituras, a la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, archivándose en este un ejemplar de los Estatutos de la Junta de Compensación, autorizado por funcionario competente.

Capítulo IV

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

Art. 11. *Cuotas sociales.*—La participación de los socios en los derechos y obligaciones, en los pagos y en el ejercicio del voto, así como la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que serán adjudicadas a cada uno de aquellos, individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota que a cada uno corresponda.

Para fijar las respectivas cuotas se tendrá en cuenta la superficie de cada una de las fincas del polígono de la Unidad de Ejecución en relación con la totalidad de la superficie del mismo, aplicándose como criterios para el cómputo de las superficies aportadas los incluidos en las bases de actuación, o, en su caso, en la forma que se acuerde al probar el proyecto de reparcelación.

La superficie computable se tendrá que acreditar mediante documento público acompañado del plano de la finca actualizado, declarando los gravámenes que afecten a la finca, y si existe o no procedimiento judicial sobre la misma.

En los supuestos de incorporación de empresas urbanizadoras o de adhesión posterior a la Junta de Compensación se procederá al reajuste de las cuotas o coeficientes de participación de los miembros existentes con asignación a los miembros incorporados de las cuotas que procedan conforme a las condiciones que se hayan señalado, de conformidad con las bases de actuación y los presentes estatutos.

Art. 12. *Derechos de los socios.*—Serán derechos de los socios en la Junta de Compensación:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la asamblea general, en función de sus aportaciones.
- b) Concurrir, votar y exponer opiniones en las reuniones de la asamblea general.
- c) Participar, como elector y candidato, en su caso, en la designación de los miembros del consejo rector.
- d) Subrogar al adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor para con la Junta de Compensación.
- e) Adquirir la titularidad individual o en condominio de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el proyecto de compensación proporcionalmente a sus respectivas cuotas.
- f) Recurrir los acuerdos y resoluciones de la asamblea general y del consejo rector en la forma y con los requisitos establecidos en los presentes estatutos.
- g) Cuantos derechos les correspondieren por Ley.
- h) Presentar proposiciones de asuntos para su inclusión en el orden del día de las asambleas, debiendo incluirse necesariamente si se solicita por miembros de la Junta que representen el 5 por 100 de la superficie que la Unidad de Ejecución.

Art. 13. *Obligaciones de los socios.*—Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Entregar a la Junta de Compensación en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la incorporación a la misma, los documentos acreditativos de la titularidad de sus fincas.
- b) Cumplir los acuerdos adoptados por la asamblea general y el consejo rector sin perjuicio de los recursos que crea conveniente formular.
- c) Otorgar los documentos públicos y privados necesarios para la formalización de los acuerdos de parcelación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.
- d) Designar un domicilio a efectos de notificaciones y notificar a la Junta de Compensación las variaciones que se produzcan.
- e) Abonar los pagos y derramas en los plazos que se establezcan. Aprobados por la asamblea siempre que proporcional a la cuantía de sus respectivas participaciones.
- f) Regularizar, si fuere necesario, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados a la Junta de Compensación.

La enajenación parcial o total de los terrenos propiedad de los miembros de la Junta de Compensación deberá ser notificada al consejo rector, indicando el nombre y dirección del adquirente.

Se hará constar en la escritura de venta que el comprador conoce la existencia de la Junta de Compensación y que el terreno se halla al corriente de pago de las obligaciones con la misma, probándolo mediante incorporación a la escritura de certificado expedido por la Junta en que se haga constar este último extremo.

Capítulo V

Órganos de gobierno

Art. 14. *Órganos sociales de la Junta de Compensación.*—Los órganos sociales de la Junta de Compensación serán:

- La asamblea general.
- El consejo rector.

SECCIÓN PRIMERA

De la asamblea general

Art. 15. *La asamblea general.*—La asamblea general es el órgano supremo de la Junta de Compensación. En ella podrán participar todos los miembros de la misma, así como el representante, afecto designado, por la Administración actuante.

Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la asamblea sin perjuicio de la impugnación y recursos contra ellos establecidos en estos estatutos. Se entenderán aceptados los acuerdos que, una vez notificados a los no asistentes, no fueren recurridos en el plazo de quince días siguientes a la notificación.

Art. 16. *Clases de asamblea general.*—Las asambleas generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Art. 17. *Asamblea general ordinaria.*—La asamblea general ordinaria se reunirá dos veces al año: una dentro de los primeros cuatro meses de cada ejercicio, para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.

Y la segunda reunión tendrá lugar en el último trimestre del año y se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente, designar a los miembros del consejo rector y nombrar a los censores de cuentas.

En las reuniones de la asamblea general ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre las materias que figuren en el orden del día, sin perjuicio de la adición al mismo, de aquellos otros asuntos cuya resolución se declare de urgencia.

Art. 18. *Asamblea general extraordinaria.*—Toda reunión de la asamblea general que no sea de las señaladas en el artículo anterior será asamblea general extraordinaria.

La asamblea general extraordinaria se reunirá cuando el consejo rector lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo soliciten a dicho consejo socios que represen-

ten, al menos, el 30 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 11 de los presentes Estatutos.

Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos que figuren en el orden del día.

Serán atribuciones de la asamblea general extraordinaria todas aquellas no atribuidas a la ordinaria o que sea necesario resolver antes de la convocatoria de la misma.

Art. 19. *Convocatoria.*—Las asambleas serán convocadas por el presidente del consejo rector mediante carta certificada remitida a todos los socios al domicilio que conste en el archivo de la Junta, con quince días de antelación a la fecha de celebración o por citación personal a cada uno de ellos.

En la citación y anuncio se expresará el carácter o clase de asamblea, el día, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria y el orden del día de los asuntos a tratar.

Salvo que la convocatoria establezca expresamente otra cosa, se entenderá que la reunión se celebrará en segunda convocatoria en el mismo lugar y fecha, treinta minutos después de la hora establecida para la primera.

La celebración de la asamblea general extraordinaria a petición de socios deberá ser convocada para tener lugar entre los treinta y sesenta días siguientes a la solicitud.

En la convocatoria de asamblea general en la que se sometan a aprobación gastos, ingresos, cuentas, informes de censores, memorias, derramas, proyectos o presupuestos, deberán estar los mismos a disposición de los miembros durante las horas de oficina, en el local social, los diez días hábiles anteriores a la Asamblea, para que aquellos puedan analizarlos.

Art. 20. *Derecho de asistencia.*—Podrán asistir a las reuniones de la asamblea general las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la calidad de miembros de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos estatutos. Todos ellos podrán ser asistidos por un asesor sin voz ni voto.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la asamblea general. En el supuesto de cotitularidad se aplicarán las disposiciones del Código Civil en cuanto a la representación.

Art. 21. *Constitución de la asamblea.*—La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 60 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 11 de los presentes estatutos.

Transcurrida media hora se podrá constituir la asamblea general en segunda convocatoria con independencia del número de asistentes.

No obstante lo anterior, la asamblea general se entenderá válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad su celebración.

Art. 22. *Régimen del desarrollo de las asambleas.*—Actuarán de presidente y secretario quienes lo sean del consejo rector.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, aunque para la aprobación del proyecto de reparcelación se precisará del voto favorable de la mayoría de miembros de la Junta de Compensación que representen al mismo tiempo los dos tercios de las cuotas de participación en la misma. Mientras que para la modificación del contenido de los presentes estatutos, rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias, enajenación de solares, contratación de créditos y ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico, será necesario el voto favorable del 60 por 100 de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Art. 23. *Actas y certificaciones.*—De cada reunión de la asamblea general se levantará acta por el secretario, en la que se harán constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas; designándose en la misma sesión dos interventores para que, en unión del presidente y el secretario del consejo rector, procedan a la redacción y aprobación de aquella en el plazo de quince días siguientes, notificándose seguidamente a todos los miembros de la Junta y a la Administración actuante.

Dichas actas figurarán en el libro de actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el presidente y el secretario del consejo rector y los interventores designados al efecto.

A requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos urbanísticos deberá el secretario expedir, con el visto bueno del presidente, certificaciones del contenido del libro de actas.

SECCIÓN SEGUNDA

Del consejo rector

Art. 24. *El órgano rector.*—El consejo rector se compone de nueve miembros: presidente, vicepresidente, secretario y seis vocales. Su designación corresponde a la asamblea general.

Además también formará parte del consejo rector como vocal, el representante de la Administración Local.

El consejo rector determinará su régimen de actuación, sistema de actuaciones por ausencia, enfermedad, y análogas.

Art. 25. *Duración en el cargo.*—El cargo de miembro del consejo rector tendrán una duración de un año, pudiendo ser reelegido para el mismo de forma indefinida por períodos iguales de tiempo, en virtud de acuerdo al respecto adoptado por la Asamblea General.

En caso de renuncia o fallecimiento de uno o más de sus miembros, el propio consejo rector podrá designar entre los miembros de la Junta de Compensación las personas que hayan de sustituirles hasta la celebración de la primera asamblea general.

Art. 26. *Facultades.*—La representación de la Junta en juicio y fuera de él corresponde al consejo rector, sin más limitaciones que las consignadas en los presentes estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de las asambleas generales; sin perjuicio de ello, el consejo rector será representado ante terceras personas por el presidente de dicho órgano. El consejo rector podrá acordar delegar sus facultades en favor de uno o más miembros del consejo rector y apoderar a persona o personas integrantes de la Junta o ajenas a ella.

A título enunciativo son de su competencia los siguientes actos: proponer y ejecutar los acuerdos de la asamblea general. Administrar los fondos de la Junta de Compensación, conforme a los acuerdos adoptados por la asamblea general, formalizando la memoria de cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidos a dicha asamblea. Proponer a la asamblea general el presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos. Hacer y exigir pagos, cobros liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada o acreedora. Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando o retirando fondos a su conveniencia. Realizar operaciones con la Hacienda Pública o cualesquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera. Acordar la ejecución de toda clase de actos de dominio y administración, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, arrendamientos, etcétera, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación o a los miembros de la misma con las salvedades al respecto fijadas en la base decimotercera, requiriéndose para estos actos enumerados la previa aprobación de la asamblea general. Proponer a la asamblea general las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes, bien por nuevas adjudicaciones o incorporaciones o en su consecuencia de las adjudicaciones practicadas en el Proyecto de Reparcelación. Nombrar y separar al gerente y al personal de servicio de la Junta de Compensación, y fijar sus retribuciones y regímenes de trabajo. Fijar la forma y plazos en que se han de satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación, las aportaciones económicas previstas en los presupuestos ordinarios y extraordinarios; y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que adeuden a la Junta. Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos. Proponer a la asamblea general el traslado del domicilio de la Junta de Compensación, así como cualquier otro asunto que libremente se considere. Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establezcan en favor de la Junta de Compensación y de los miembros de la misma. Ostentar la representación jurídica de la Junta, ejercitar acciones judiciales, interponer recursos, y cualquier otra facultad de gobierno y administración no reservada expresamente a la asamblea general. La contratación de servicios, proyectos estudios y toda clase de obras dentro de los límites y cuantías señalados para cada ejercicio por la asamblea general. Todas aquellas que delegue la asamblea general, temporal o definitivamente.

Art. 27. *Régimen de sesiones.*—El consejo rector se reunirá, a iniciativa del presidente o a petición de dos de sus miembros. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, y lugar, fecha y hora de celebración, se cursará por carta certificada, aviso personal

o telegrama con un mínimo de antelación de cuatro días, quedando válidamente constituido el consejo rector cuando concurran a la reunión, presentes o debidamente representados para esa concreta reunión, al menos cuatro de sus miembros.

Los acuerdos del consejo rector serán adoptados por mayoría de votos de los vocales presentes o representados. En caso de empate se reconoce el voto dirimente del presidente, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos procedentes.

Art. 28. *Actas y certificaciones.*—De cada sesión del consejo rector se levantará acta, haciéndose constar los acuerdos aprobados y el resultado de las votaciones, transcribiéndose en el mismo acto al libro de actas por el secretario con el conforme del presidente. El secretario expedirá certificado de las actas a petición de cualquier miembro de la Junta de Compensación.

Art. 29. *El presidente.*—El presidente será elegido entre los miembros del consejo rector según se especifica en el artículo 23 de los presentes estatutos, y serán sus facultades el convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, dirigir las deliberaciones, autorizar las actas y las certificaciones de las asambleas generales y del consejo rector; abrir, seguir, cancelar cuentas corrientes y toda clase de operaciones bancarias, siendo para ello necesario la firma de la menos dos personas miembros del consejo rector, ostentar la representación judicial o extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación y absolver posiciones ante juzgados y tribunales.

Art. 30. *El vicepresidente.*—Será elegido de igual forma que el presidente, entre los miembros del consejo rector, y serán sus facultades las de sustituir al presidente en caso de enfermedad, ausencia o por delegación expresa de facultades realizada en su favor.

Art. 31. *El secretario.*—Será elegido de igual forma que el presidente y el vicepresidente, y serán sus funciones el asistir a todas las reuniones de la asamblea general y del consejo rector, levantar acta de las mismas, expedir certificaciones de las actas, guardar bajo su responsabilidad los libros de actas, el libro registro de miembros integrantes de la Junta de Compensación, y demás documentos de la Junta.

En caso de ausencia del secretario, será sustituido por el vocal más joven del consejo rector.

Art. 32. *El gerente.*—El consejo rector podrá nombrar un gerente de la Junta de Compensación cuando las circunstancias así lo aconsejen; su nombramiento tendrá una duración indefinida, pudiendo ser relegado de su cargo en cualquier momento por decisión del propio consejo rector.

Serán funciones del gerente: asistir con voz pero sin voto a las reuniones de la asamblea general y del consejo rector cuando sea convocado a ellas. Representar, por delegación del presidente del consejo rector y salvo decisión en contrario de este, a la Junta de Compensación ante los órganos urbanísticos, a los efectos de gestionar la tramitación administrativa de los expedientes promovidos por aquella. Organizar las funciones del personal al servicio de la Junta de Compensación con arreglo a las instrucciones del consejo rector. Colaborar en la gestión de la actuación urbanística sobre la base de los acuerdos adoptados por la asamblea general y el consejo rector, y las decisiones del presidente. Desarrollar cuantas funciones le sean encomendadas por la asamblea general o el consejo rector.

Capítulo VI

Régimen económico

Art. 33. *Medios económicos.*—Los medios económicos de la Junta de Compensación se integrarán por las aportaciones de los miembros, así como por cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de las enajenaciones de sus bienes, rentas de su patrimonio, que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con el artículo 4 de los presentes Estatutos.

Art. 34. *Gastos.*—Serán gastos de la Junta de Compensación todos los necesarios para la constitución, incluida la promoción de la actuación urbanística y honorarios por redacción del Estudio de Detalle, y administración de la misma, incluida la gerencia, la realización y conservación de las obras, realización de las gestiones y prestación de servicios que prescriba el Estudio de Detalle y la redacción y ejecución de los proyectos de reparcelación y de urbanización.

Art. 35. *Abono de las aportaciones.*—El consejo rector, al señalar las cantidades que daban satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación establecidas por la asamblea general, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de los presentes estatutos, o a sus modificaciones posteriores.

Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo del consejo rector; y transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo del 10 por 100 de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad adeudada en el plazo de quince días siguientes al requerimiento que, al efecto, se le practique.

Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada y de los recargos devengados, el consejo rector procederá facultativamente contra el moroso bien en vía judicial ordinaria, bien por vía administrativa de apremio a criterio de dicho consejo rector, utilizando, en su caso, el derecho de expropiación que reconoce la legislación vigente, a cuyo efecto se expedirá por el secretario, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago, hasta la efectividad de este, el miembro moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación.

Los expedientes de apremio o expropiación forzosa serán tramitados por la Administración actuante a solicitud de la Junta de Compensación, en razón de lo dispuesto en el artículo 160.4 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Capítulo VII

Régimen legal

Art. 36. *Ejecutoriedad.*—Con la única excepción de que se precise para su efectividad autorización ulterior de la Administración actuante o de otros órganos urbanísticos, los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos.

Art. 37. *Recursos administrativos.*—Contra los acuerdos de la asamblea general, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en el plazo de un mes. Contra los acuerdos del consejo rector podrá interponerse recurso interno ante la asamblea general en el mismo plazo.

Carecerán de legitimación para impugnar los acuerdos los miembros que, por sí o representados, hubieran votado a favor de aquellos, salvo que la impugnación se fundamente en hechos o circunstancias que no hubiera podido conocer el impugnante el tiempo de la votación.

La interposición de recursos no suspenderá la ejecutividad de los acuerdos impugnados, salvo que el órgano que deba resolverlo la acuerde con arreglo a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Art. 38. *Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros.*—La responsabilidad de los miembros de la Junta ante esta y las consecuencias de su incumplimiento, así como la de la Junta y sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en la legislación urbanística aplicable.

Art. 39. *Interdictos.*—Los miembros de la Junta no podrán promover acción interdictal frente a las resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

Capítulo VIII

Disolución y liquidación

Art. 40. *Disolución de la Junta.*—La Junta de Compensación se disolverá por el cumplimiento de objeto y fines, por transformación en entidad urbanística de conservación o por cancelación de la inscripción en el Registro previo al correspondiente administrativo por incumplimiento de sus fines.

No podrá aprobarse la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el cumplimiento total de las obligaciones a las que esta afectada.

Art. 41. *Liquidación.*—Acordada válidamente por la asamblea general la disolución de la Junta de Compensación, facultará al consejo rector o a tres liquidadores para que por mayoría procedan a llevar a cabo todos los trámites necesarios para su disolución y liquidación con la correspondiente cancelación de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 42. *Destino del patrimonio común.*—En los supuestos en los que existiera patrimonio común, se distribuirá entre los socios en proporción a las aportaciones efectivamente realizadas por los mismos.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APR 2.5-02 “CARRETERA DE BOADILLA SUR”, DE POZUELO DE ALARCÓN

Primera. Ámbito territorial y finalidad

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución denominada APR 2.5-02 “Carretera Boadilla Sur”, según delimitación recogida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Su extensión superficial, según medición practicada, es de 119.260,65 metros cuadrados.

Se acompaña como anexo número 1 a las presentes bases de actuación relación de las fincas comprendidas en el ámbito de actuación, así como su superficie y la titularidad de las mismas.

Igualmente se acompaña como anexo número 2 relación de los domicilios de los titulares o sus representantes, conocidos, a efectos de las notificaciones individualizadas previstas en el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El sistema de actuación es el de compensación, todo ello de acuerdo con lo establecido en las presentes bases de actuación, y de acuerdo con lo establecido con carácter general en la sección tercera, capítulo IV, título III, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás disposiciones que se dicten para su desarrollo.

Será finalidad de las presentes bases de actuación el establecer los criterios que, tras su aprobación por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, deberán servir para determinar la valoración de las distintas aportaciones realizadas por los miembros de la Junta de Compensación a constituir y que servirán de base para la redacción del Proyecto de reparcelación.

Segunda. Carácter obligatorio de su contenido

Las presentes bases, una vez que sean aprobadas definitivamente por la Administración actuante, serán de obligado cumplimiento para todos aquellos propietarios integrantes de la Junta de Compensación.

No obstante lo anterior, será posible la modificación de las mismas mediante el cumplimiento de las exigencias legales al respecto establecidas, salvo en el caso en el que, existiendo unanimidad en el acuerdo de modificación, y siempre que afecte única y exclusivamente a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido, sin necesidad de seguir el procedimiento adoptado para la aprobación inicial, aunque si será necesaria la notificación al Ayuntamiento, en la que se incluirá la justificación de la decisión adoptada.

Tercera. Criterios de valoración

Las fincas aportadas a la Junta de Compensación se valorarán según los criterios establecidos en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de tal forma que los derechos de cada propietario serán proporcionales a las fincas aportadas, cuyas mediciones se contienen en el anexo primero que acompaña a las presentes bases de actuación.

Las superficies consideradas son las que resultan de la medición de la realidad física, practicada a dicho fin, sin perjuicio de la comprobación que se practique una vez constituida la Junta de Compensación y de que deba acreditarse, por cada miembro de dicha Junta, la titularidad de las fincas aportadas, quedando a salvo la posibilidad de cualquier persona de interponer las acciones reivindicatorias que estime oportunas en defensa de su propiedad. No tomándose en cuenta, por tanto, la situación de la finca, su calidad actual o utilización, ni cualquier otra circunstancia.

En el supuesto de discrepancias sobre la propiedad de terrenos o en la fijación de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, para la confección del proyecto de reparcelación, si bien no se ad-

judicará hasta tanto no se resuelva por acuerdo entre los interesados acreditada mediante comparecencia u otra forma fehaciente, o resolución judicial. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de estas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivas por la vía de apremio en caso de impago.

De acuerdo con la ya citada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, podrá adoptarse cualquier otro criterio de valoración de las fincas aportadas, siempre que se cuente con el consentimiento expreso y unánime de todos los afectados, y que el criterio elegido no sea contrario a la legislación vigente, ni lesivo para el interés público o de terceras personas.

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

Los derechos de servidumbres prediales, de arrendamiento, y cualesquiera otros que, según el proyecto, resulten incompatibles con el plan o con su ejecución, se extinguirán en virtud del acuerdo de aprobación definitiva del mismo y su valoración se efectuará con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa, satisfaciendo su importe a los titulares interesados con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización, a menos que por razón de su título de adquisición la extinción del derecho incompatible no fuere indemnizable.

En los supuestos previstos en el párrafo anterior, las indemnizaciones que resultaran procedentes serán siempre a cargo del propietario de la respectiva finca, si la relación arrendaticia o la servidumbre predial se hubiera constituido con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Pozuelo. Esto mismo se aplicará respecto a cualquier indemnización que procediera por situaciones de hecho sobre las parcelas o edificaciones existentes sobre ellas, incluidas en el ámbito de gestión, cuyo propietarios las hubieran tolerado.

Los demás derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento o su ejecución y por ello no resultaren susceptibles de subrogación real, se extinguirán por la aprobación definitiva del proyecto siendo la indemnización correspondiente de cargo del propietario respectivo.

Derechos distintos del suelo que deban derruirse o demolerse.—Los derechos distintos al suelo que deban derruirse o demolerse serán valoradas independientemente del suelo en el proyecto de reparcelación, con arreglo a los criterios sobre valoración contenidos en la Ley Estatal 6/1998 y legislación expropiatoria, y su importe se satisfará con cargo a dicho proyecto, en concepto de gasto de urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 97.2 de la LSM.

Cuarta. *Propietarios no incorporados a la Junta*

Pasado el plazo que al efecto establece el artículo 108 de la citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, los propietarios que no se hayan incorporado a la Junta de Compensación serán objeto de expropiación, resultando de aplicación la Ley de Expropiación Forzosa, siendo expropiante el Ayuntamiento y teniendo la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria.

Una vez producido el supuesto de expropiación, se instará a la Administración actuante la iniciación del correspondiente expediente de expropiación individualizado para cada propietario no adherido mediante escrito en el que se acompañará descripción de la finca o fincas afectadas, su superficie incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución, así como la valoración de los bienes y derechos sujetos a expropiación y valoradas de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

En todo caso, la Junta de Compensación comunicará fehacientemente al propietario sujeto de expropiación si fuere conocido, el hecho de haber instado a la Administración actuante la iniciación del expediente de expropiación de la superficie afectada y la valoración asignada.

Quinta. *De las empresas urbanizadoras*

De acuerdo con lo significado en el artículo 128 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se reconoce la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, pudiendo tomar parte activa en la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución.

En tal caso, la cuota participativa de las citadas empresas urbanizadoras estará en función de las aportaciones económicas realizadas, así como de la proporcionalidad de las mismas, en relación con el valor total del suelo de la Unidad, de mutuo acuerdo entre las partes interesadas.

En caso de adoptarse por parte de la Junta de Compensación, la decisión de incorporar una empresa urbanizadora a cambio de las aportaciones fijadas, vinculará a todos aquellos miembros de la Junta de Compensación que no se hubieran opuesto a tal acuerdo, los cuales deberán satisfacer los gastos de la urbanización que les corresponda proporcionalmente en efectivo metálico.

La participación de las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta de Compensación que no se hubieran opuesto al acuerdo de participación.

Sexta. Criterio de valoración de las parcelas resultantes

El proyecto de reparcelación, en el que se producirá la adjudicación de las parcelas resultantes, deberá ajustarse a los criterios señalados en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, si bien habrá de tasarse en dinero, a efectos de determinar en el proyecto de reparcelación las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

La superficie edificable susceptible de aprovechamiento privado que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución.

Séptima. Distribución de beneficios y pérdidas

La distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, se efectuará de acuerdo con el artículo 86 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de forma solidaria y con arreglo a la cuota o porcentaje, sobre la superficie total del ámbito de actuación que a cada uno de ellos corresponda. Viniendo expresada en un tanto por ciento y computándose en cada momento las participaciones de los socios incorporados a la Junta.

Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios incorporados a la misma, en los términos establecidos en la base tercera.

La determinación de las cuotas de participación que correspondan a cada asociado se fijarán con carácter definitivo, una vez se hayan incorporado todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, dentro del plazo legalmente previsto, o se haya solicitado, en su caso, la expropiación de los terrenos de los no incorporados en los términos establecidos en el artículo 108.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante lo anterior, la Junta de Compensación podrá modificar de oficio o a instancia de parte interesada, y mediante acuerdo adoptado en asamblea general, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales en la medición de los terrenos.

En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras, en el momento de su integración en la Junta de Compensación, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

Una vez practicadas las correspondientes operaciones compensatorias y aprobado el proyecto que al efecto se formule, las cuotas de participación hasta entonces vigentes quedarán modificadas en función de las unidades de aprovechamiento que hayan sido adjudicadas a cada socio, fijándose por acuerdo de la asamblea general las nuevas cuotas que correspondan, a cuya cuantía habrá de referirse, a partir de dicho momento, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes comunes.

Octava. Adjudicación de las fincas resultantes

La adjudicación de las fincas resultantes, una vez deducida la cesión legal en favor del Ayuntamiento, se hará a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a las cuotas de participación en la misma.

Se procurará, en todo caso, realizar la adjudicación de las parcelas resultantes coincidiendo con la ubicación de la parcela aportada.

Siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, la adjudicación será en fincas independientes, evitando así las adjudicaciones en proindiviso, de tal forma que, para evitar los citados proindivisos, se procederá a la compensación en metálico por diferencias de adjudicación en aquellos supuestos en que alguno de los propietarios no tuviera derechos suficientes para cubrir el 15 por 100 de la parcela mínima.

Toda la superficie que con arreglo al Plan General sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el proyecto de reparcelación.

Novena. *Compensación por diferencias de adjudicación*

Cuando en aplicación de las reglas anteriores haya de procederse a la compensación en metálico, por no existir correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terreno, el defecto o el exceso se compensarán en metálico.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que procedan se fijarán atendiendo al precio medio del metro cuadrado edificable de tipología similar en la zona, y se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto para ser compensadas en la misma, como indemnizaciones a quien correspondan.

Décima. *Contratación de obras*

Cuando no se hubiera incorporado a la Junta de Compensación ninguna empresa urbanizadora o cuando habiéndose incorporado, aquella no ejecutara directamente las obras de urbanización, la Junta de Compensación podrá optar por realizarlas por sí misma o mediante contratación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo adoptado por la asamblea general.

Undécima. *Forma y plazo de ingreso de las cuotas y otras prestaciones*

Las aportaciones a la Junta, salvo acuerdo contrario de la asamblea, se ingresarán en el plazo de los treinta días siguientes a la notificación del acuerdo en que se fijen, transcurrido el cual, podrá imponerse un recargo correspondiente al 10 por 100 de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad adeudada en el plazo de quince días siguientes al requerimiento que, al efecto, se le practique.

El incumplimiento de la obligación de los miembros de la Junta consistente en la falta de pago de las derramas acordadas dará lugar, una vez transcurrido el plazo fijado en el párrafo anterior, y sin perjuicio de la aplicación de los intereses de demora correspondientes al tipo que resulte de incrementar el 5 por 100 al interés legal del dinero, a la exigibilidad de su importe más el recargo del 10 por 100 señalado por vía civil o administrativa de apremio, o la expropiación, en su caso.

El pago se efectuará, con carácter general, en metálico, aunque podrá llegarse a acuerdos con los miembros de la Junta, que necesariamente deberán ser aprobados por la asamblea general, por los cuales el pago de las cuotas debidas se realice mediante la cesión de una superficie de terreno aportada, equivalente a la deuda existente.

Duodécima. *Incumplimientos sujetos a expropiación*

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 108, apartado 3, letra c), de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas legales, en aquellos casos en los que no se opte por la exigencia de las obligaciones económicas por vía de apremio, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Será causa de expropiación, igualmente, el incumplimiento continuado de alguna de las cargas u obligaciones recogidas en los estatutos o en las presentes bases de actuación, siempre que esté debidamente acreditado dicho incumplimiento y la expropiación sea aprobada por la asamblea general de la Junta de Compensación y por la Administración actuante.

Decimotercera. *Enajenación de terrenos y derechos por la Junta*

Con la finalidad de afrontar los gastos ocasionados por el cumplimiento del deber de urbanizar el ámbito de la Unidad de Ejecución, la Junta de Compensación, en uso de su carácter de fiduciaria, podrá enajenar o constituir gravámenes sobre alguno o algunos de los terrenos aportados, junto con sus derechos inherentes, previo acuerdo de la asamblea general. Ello no impedirá que cualquier miembro de la Junta de Compensación muestre su voluntad contraria al citado acuerdo, en cuyo caso vendrá obligado a responder, directamente, del precio de los servicios u obras que se obtuvieren a cambio de la enajenación de los terrenos que junto con sus aprovechamientos se transmitieran.

El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y en atención a la proporción del valor de los terrenos adquiridos y su aprovechamiento de los totales integrados en la Junta de Compensación.

Decimocuarta. *Obras de edificación*

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, sino a partir del momento en que la Junta de Compensación o el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local que resulte de aplicación, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición jurídica de solar o cuando se asegure suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Decimoquinta. *Conservación de la urbanización hasta su entrega Ayuntamiento*

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización es competencia de la Junta de compensación o, en caso de disolución de esta, de la entidad urbanística que al efecto se cree, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de las cuotas de conservación. Una vez producida la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento serán de cuenta de este todos los gastos necesarios para su conservación.

Decimosexta. *Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios*

El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá la cesión al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el plan.

La adjudicación de parcelas y cesión de servicios al Ayuntamiento se formalizará en escritura pública o en documento expedido por el mismo, con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos; y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

Decimoséptima. *Actualización de los coeficientes*

Con posterioridad a la constitución de la Junta de Compensación, e incluso a la aprobación del proyecto de reparcelación, podrá producirse la actualización de las cuotas de participación en la Junta, si por alguna de las causas legalmente prevenidas (incorporación de empresa urbanizadora, uso de la facultad de expropiación que se establece en las presentes bases, compensaciones en metálico, etcétera) se produce un cambio en las mismas.

El consejo rector, cuando concorra alguna causa que motive la modificación de cuotas, procederá a la actualización de las mismas, que entrarán en vigor una vez notificadas a los miembros afectados, sin perjuicio de su ratificación por la asamblea general.

Pozuelo de Alarcón, a 22 de febrero de 2011.—El teniente de alcalde titular del Área de Gobierno y Gestión de Urbanismo, Vivienda, Presidencia, Medio Ambiente, Obras, Servicios, Movilidad, Transportes y Patrimonio (decreto de 15 de enero de 2010), Mariano Pérez Hickman Silván.

(02/2.261/11)