

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

74

#### POZUELO DE ALARCÓN

##### URBANISMO

Se pone en general conocimiento que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en sesión celebrada el día 19 de febrero de 2025 y en el expediente administrativo con número de referencia PGU/2024/22, ha adoptado el acuerdo cuya parte dispositiva es la siguiente:

«Primero.—Aprobar inicialmente los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación Del APR 3.4-05 “Calle Campomanes” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, promovida por Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S. A., y concretados en el documento presentado el 26 de septiembre de 2023 (con registro de entrada número 44405), y subsanado con fecha 12 de febrero de 2025 (con registro de entrada número 7030).

Segundo.—Publicar el Acuerdo de aprobación inicial, así como los textos de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, y someter ambos documentos al preceptivo trámite de información pública por el plazo de quince días, con notificación personal a los propietarios afectados, para que durante el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación, puedan realizar las alegaciones que estimen oportunas, así como solicitar, en su caso, su incorporación a la Junta de Compensación.

Tercero.—Evacuado dicho trámite, se procederá por el órgano competente a la aprobación definitiva de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, con resolución de las alegaciones presentadas, en su caso, previo examen de las mismas, así como a la designación de su representante en el órgano rector de la Junta».

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 la Unidad de Planificación Urbanística del Ayuntamiento, de lunes a viernes y desde las 9:00 a las 14:00 horas, preferentemente con cita previa a través del correo electrónico [planeamiento@pozuelo.madrid](mailto:planeamiento@pozuelo.madrid), durante el plazo de quince días contando a partir del día siguiente al de publicación del presente anuncio.

#### ANEXO

#### ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN QUE HAN DE REGIR LA ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE SECTOR APR 3.4-05 “CAMPOMANES”, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE POZUELO DE ALARCÓN

##### ESTATUTOS

##### TÍTULO PRIMERO

##### Disposiciones generales

Artículo 1. *Constitución, denominación, ámbito territorial y régimen jurídico.*—1.1. Con la denominación Junta de Compensación del Sector APR 3.4-05 “Campomanes” de Pozuelo de Alarcón (Madrid), se constituye una Junta de Compensación de iniciativa particular, ente corporativo de derecho público, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1.2. El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación lo constituye la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado del Sector APR 3.4-05 “Campomanes”, del Plan General de Ordenación de Pozuelo de Alarcón aprobado definitivamente por el Consejo del Gobierno de la Comunidad de Madrid el 6 de junio de 2002, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 157, de 4 de julio de 2002

(“PGOU”). Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, adoptado en su sesión celebrada el día 6 de junio de 2002, se aprobó el texto refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, que fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 157, de 4 de julio de 2002 (“Ámbito de Actuación”, “Ámbito” y/o “Unidad de ejecución”). El Plan Parcial que desarrolla este Ámbito de Actuación fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria de 30 de marzo de 2023, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa Permanente del Pleno de Urbanismo de 16 de marzo de 2023 publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 127, de 30 de mayo de 2023 (“Plan Parcial”).

1.3. La Junta de Compensación así constituida se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan, sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística, así como en la normativa básica estatal, de la “Comunidad de Madrid” o local que en cada momento resulte vigente y, específicamente, se regirá por lo establecido en la normativa del planeamiento general de Pozuelo de Alarcón y del instrumento de planeamiento que establece su ordenación pormenorizada.

1.4. Resultarán de aplicación, en todo caso, a las actuaciones de la Junta de Compensación, cuantas normas de carácter imperativo puedan surgir en el futuro y sean directamente aplicables a esta materia, una vez se produzca su entrada en vigor y sea cual fuere su rango normativo.

1.5. En todo caso deberán observarse las prescripciones del PGOU y del Plan Parcial, con las condiciones que se derivan de los informes sectoriales, técnicos y jurídicos obrantes en el expediente.

Art. 2. *Domicilio*.—2.1. La Junta de Compensación tendrá su domicilio legal en calle Ulises, 16-18, 28043 Madrid.

2.2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta de ello a su asamblea general para su posterior remisión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid para que conste en el mismo, sin que resulte necesario proceder a la modificación de los estatutos.

2.3. Asimismo, por acuerdo del Consejo Rector podrá designarse un domicilio, distinto del domicilio legal, a efectos de notificaciones, dando cuenta de ello a su asamblea general.

2.4. Se dará cuenta al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, tanto de los traslados de domicilio que se acuerden como de las designaciones de domicilios distintos del domicilio legal, a efectos de notificaciones.

Art. 3. *Objeto y fines*.—3.1. La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión y el desarrollo urbanístico, a través del sistema de ejecución por compensación, de los terrenos que conforman el Ámbito de Actuación. Ello implicará, entre otros aspectos, la realización de las operaciones equidistributivas de beneficios y cargas derivados de la ordenación aplicable entre los titulares de bienes y derechos; la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas; la cesión de aquellos terrenos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, así como las demás cesiones que en su caso procedan; la ejecución de las obras de urbanización imputables a la actuación y, así como el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la normativa urbanística aplicable.

3.2. Serán fines primordiales de la Junta todos los precisos para la consecución del mencionado objeto y, entre ellos, los que a continuación se enuncian a título indicativo, que no limitativo:

- a) Agrupar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el planeamiento y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística para su adjudicación al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón e incorporar a los que no lo hubiesen hecho con anterioridad, si así lo solicitasen.
- b) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- c) Formular los instrumentos de ordenación y gestión que fueren precisos y, específicamente, los Proyectos de Urbanización, Reparcelación, y Expropiación del ámbito, así como sus potenciales modificaciones, de conformidad con lo dispuesto en

la normativa vigente y en los presentes Estatutos y Bases de Actuación, así como impulsar su debida tramitación, hasta su inscripción registral para el caso del Proyecto de Reparcelación.

- d) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación, respecto de aquellos inmuebles y derechos constituidos sobre los mismos o cuotas indivisas de los mismos, sitios dentro del perímetro de delimitación del Ámbito cuyos propietarios no se hubieran adherido a la Junta en los plazos y condiciones previamente fijados, así como de los bienes de la misma naturaleza propiedad de aquellos miembros de la Junta que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la normativa urbanística y los presentes Estatutos y Bases de Actuación que los complementan.
  - e) Contratar y ejecutar, por sí o a través de empresas urbanizadoras/promotoras, las obras de urbanización del ámbito incluyendo, en su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la actuación que resulten precisas, en la forma y condiciones de reembolso respecto de las que excedan las imputables a la propia actuación que se convengan con el Ayuntamiento.
  - f) Solicitar a las empresas prestatarias de servicios, el reembolso de aquella parte de los costes de instalaciones que, según la reglamentación de tales servicios, no sean de cargo de los propietarios.
  - g) Asumir la gestión, representación y defensa de los derechos e intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación, en relación con los bienes incluidos en la Unidad de Ejecución ante cualquier autoridad, organismo público y tribunal de todo grado y jurisdicción, estando facultada para iniciar, promover, sostener y desistir de cuantos procedimientos y recursos se tramiten a tales efectos.
  - h) Recaudar de sus miembros las correspondientes cuotas de urbanización, incluyendo las indemnizaciones y demás gastos que se aprueben de conformidad con lo establecido en los Estatutos y solicitar del Ayuntamiento, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades que adeuden sus miembros.
  - i) Convenir y formalizar operaciones de crédito para la financiación de la Junta con la garantía de terrenos objeto de la actuación.
  - j) La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma del dominio de los inmuebles aportados. Actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los únicos efectos de la realización de las obras de urbanización:
    - Las fincas de los propietarios miembros de la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes Estatutos, desde el momento fijado en las Bases de Actuación.
    - Las fincas de los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, determinado por la Administración en el correspondiente proyecto de expropiación, sin perjuicio de los recursos que contra él puedan interponerse.
- 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.
- k) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualquier otro acto de dominio o administración de los bienes que integren, en su caso, el patrimonio de la Junta., celebrar actos, contratos y negocios jurídicos de disposición, así como contratar y ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar cuantas acciones se hallen previstas en las Leyes.
  - l) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
  - m) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.
  - n) Solicitar los beneficios fiscales urbanísticos previstos en la legislación aplicable.
  - o) Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
  - p) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación.
  - q) Ceder a la Administración en pleno dominio libre de cargas la titularidad domini- cal de todos los terrenos de deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento vigente.

- r) Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la unidad de ejecución.
- s) Asumir la gestión y representación, así como ejercitar cuantas acciones en defensa de los intereses comunes resulten procedentes y correspondan según la normativa urbanística vigente, los presentes Estatutos y sus Bases de Actuación.
- t) Satisfacer los gastos de gestión y redacción de instrumentos urbanísticos desde que se inició la gestión para el desarrollo del ámbito incluyendo la redacción del Plan Parcial así como cualquier otro documento además aquellos que se originen por la urbanización hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro; todo ello sin perjuicio de la incorporación de empresas promotoras o urbanizadoras que sufragan total o parcialmente tales gastos.
- u) Y, en general, el desarrollo de cuantas actividades o el ejercicio de cuantos derechos le correspondan según los presentes Estatutos y demás disposiciones aplicables.
- v) Proceder al desalojo de los ocupantes de las fincas incluidas dentro del ámbito en los siguientes supuestos:
  - De los terrenos cuyos propietarios estén adheridos a la Junta, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, y habiendo sido pagadas o consignadas por la Junta las indemnizaciones correspondientes y, en su caso, ofrecido el realojo de los residentes legales.
  - De los terrenos cuyos propietarios resultaron expropiados por no adherirse a la Junta de Compensación, una vez tramitado el expediente expropiado en todas sus fases y levantada el Acta de Ocupación o, en su caso, Acta de depósito y Ocupación con consignación del justiprecio, y ofrecida a los afectados por la Junta una vivienda de realojo, si así procediera.
  - De los terrenos que se encuentren ocupados en cualquiera de las situaciones antes previstas y en los que exista cualesquiera tipos de ocupación que impidan o dificulten la ejecución del planeamiento.
  - En los supuestos arriba previstos, la Junta de Compensación deberá solicitar, si fuera necesario de la autoridad judicial competente la autorización necesaria para proceder al desalojo de los terrenos ocupados, ejecutando materialmente dicho desalojo y, en todo caso, la ocupación de la finca con sus propios medios personales y materiales.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en el artículo 18 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y resto de normativa aplicable.

Art. 4. *Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa.*—4.1. La Junta de Compensación actuará bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, que tendrá la consideración de Administración actuante, controlando y fiscalizando su gestión.

4.2. En ejercicio de esta función de control y fiscalización de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:

- a) Instar a los propietarios de la Unidad de Ejecución para que se constituyan en Junta de Compensación.
- b) La tramitación y aprobación de:
  1. Los instrumentos de ordenación que resulten necesarios para acometer el desarrollo urbanístico, en su caso.
  2. La propuesta de Estatutos y Bases de Actuación que han de regir la actuación de la Junta de Compensación y, en su caso, sus modificaciones.
  3. El Proyecto de Urbanización y, en su caso, las modificaciones y complementos del mismo que resulten necesarios.
  4. El Proyecto de Reparcelación y los documentos complementarios al mismo, expidiendo la correspondiente Certificación administrativa para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
  5. El Proyecto de Expropiación, ejercitando la facultad expropiatoria en beneficio de la Junta, para el caso en que existan propietarios no adheridos a la misma, así como en el resto de los supuestos previstos en estos Estatutos.
- c) El ejercicio de las facultades previstas legalmente en relación con el incumplimiento, por parte de los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas legales

- que les correspondan, para lo cual podrá expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
- d) Incoar la vía de apremio para exigir el cumplimiento de las obligaciones de pago de los propietarios de la Junta.
  - e) Designar, en su caso, un representante que forme parte de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
  - f) Remitir a la Comunidad de Madrid copia certificada del acuerdo definitivo de constitución de la Junta, junto con copia autorizada de su escritura de constitución y, en su caso, adhesiones, para instar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Asimismo, remitir a la Comunidad de Madrid copia certificada de posibles acuerdos de aprobación definitiva de modificaciones en los presentes Estatutos y Bases de Actuación para instar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
  - g) Dar traslado a la Comunidad de Madrid de las renovaciones de cargos y modificaciones de domicilio de la Junta que, en su caso, se acuerden, para instar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
  - h) Designar representante en la Junta de Compensación con motivo del acuerdo relativo a la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la misma.
  - i) Proteger la legalidad urbanística en el ámbito, ejercer las facultades de inspección y control, así como vigilar la ejecución de las obras de urbanización e instalaciones a fin de comprobar su adecuación a los proyectos aprobados y a la normativa de aplicación.
  - j) Recibir las obras de urbanización una vez finalizadas, levantando a tales efectos el Acta Administrativa correspondiente.
  - k) Aprobar, en los supuestos legal y estatutariamente previstos, la disolución de la Junta de Compensación.
  - l) Resolver los recursos que se formulen contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación conforme a estos Estatutos.
  - m) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.
  - n) Cuantas otras resulten de la normativa urbanística estatal, autonómica y local y de los preceptos reglamentarios de desarrollo.

**Art. 5. Duración.**—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de su objeto y fines, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en los presentes Estatutos y previo acuerdo del Ayuntamiento.

## TÍTULO SEGUNDO

### De los miembros de la Junta de Compensación

#### Capítulo I

##### *Composición de la Junta de Compensación*

**Art. 6. Miembros de la Junta.**—La Junta de Compensación quedará integrada por las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos o derechos comprendidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución que otorguen la escritura constitutiva de la Junta o queden incorporados posteriormente mediante escritura de adhesión otorgada en la forma y plazos que se determinan en los Estatutos, y sin perjuicio de los supuestos de subrogación real que se produzcan con posterioridad. Asimismo, la Junta de Compensación quedará integrada por las entidades públicas titulares de bienes que, en su caso, resulten incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta de Compensación, y por un representante de la Administración actuante.

Y, en su caso, las empresas urbanizadoras que se incorporen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 165 del Reglamento de Gestión Urbanística; si su incorporación se produce con posterioridad a la Constitución de la Junta, deberá ajustarse a lo previsto en los presentes Estatutos y a lo válidamente acordado por la Asamblea General al efecto.

**Art. 7. Clases de miembros.**—7.1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos los mismos derechos y obligaciones, una vez constituida aquella y a partir de su adhesión.

Serán miembros fundadores los propietarios que promueven ante el Ayuntamiento la iniciativa mediante la presentación de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación para la aplicación efectiva del sistema de ejecución por compensación.

Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el ámbito de actuación y que expresen su voluntad de integrarse en la Junta en los distintos momentos previstos en la normativa urbanística. Es decir(i) en el plazo de quince (15) días de audiencia e información pública contados a partir de la notificación de la aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta, conforme al artículo 162.1 del Reglamento de Gestión Urbanística; (ii) en el plazo de un (1) mes a partir de la notificación individualizada del acuerdo de aprobación definitiva de estos Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 108.3 apartado b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Transcurrido el último plazo de incorporación establecido en un (1) mes a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no adheridos, se entenderá que estos renuncian a su derecho.

La incorporación se solicitará por escrito dirigido al Ayuntamiento, haciendo constar expresamente su propósito de integrarse en la Junta de Compensación con sometimiento expreso al contenido de los Estatutos y Bases de Actuación aprobados definitivamente, indicando la superficie, linderos y/o características de las fincas, o cuotas indivisas de la mismas, propiedad del solicitante, así como el correspondiente plano, acompañando la documentación acreditativa del dominio y cargas de las mismas y, en su caso, de la representación ostentada. Cumplimentado lo anterior, deberán proceder al otorgamiento de escritura pública de adhesión para que se les tenga por formalmente incorporados.

Si los terrenos estuvieren gravados con una carga real que no haya sido declarada por el miembro propietario o bien que su declaración no se ajuste a la realidad, los perjuicios que pudiesen resultar en el momento de la equidistribución serán de cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le corresponda.

Una vez efectuada la incorporación, y para que esta surta efectos, los propietarios adheridos deberán proceder a ingresar en la caja y/o cuenta abierta con este fin a nombre de la Junta de Compensación y en el plazo de un (1) mes a contar desde el día siguiente al requerimiento formulado por la misma, las cantidades que les correspondan en función de su cuota de participación en los gastos de urbanización del ámbito, respecto de las cantidades que hayan sido giradas hasta entonces por la Junta de Compensación. Asimismo, habrán de abonar los gastos de previsión inmediata en atención a sus cuotas de participación.

7.2. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en ignorado paradero, las notificaciones a las que antes se hace referencia en el artículo 7.1, se efectuarán por medio de un anuncio publicado en el “Boletín Oficial del Estado” y sin perjuicio de poder utilizar facultativamente otros medios, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal general reguladora del procedimiento administrativo común. Asimismo, se estará a lo dispuesto en los establecido en la Ley 33/303, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y al RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística.

7.3. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, una vez constituida esta, empresas urbanizadoras, promotoras o constructoras que soliciten participar en la ejecución del planeamiento urbanístico.

7.4. En caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho incluidos en el ámbito, los cotitulares deberán designar a una persona física para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta en el plazo de un mes desde su incorporación y responderán solidariamente en función de su % de titularidad frente a la misma de cuantas obligaciones dimanen de su condición, sin que las cuestiones internas de la comunidad puedan ser oponibles a la Junta de Compensación. En defecto de acuerdo de designación, corresponderá la representación a quien ostente mayor participación y, en caso de igualdad, a quien designe el Consejo Rector con la aprobación de la Administración actuante.

7.5. En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba pueda ser invitado a las sesiones de la Junta de Compensación, cuando esta así lo estime oportuno.

7.6. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta se reconocerá al nudo propietario. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector por razón de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución sobre los que recaiga la nuda propiedad. De incumplirse esta obli-

gación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el usufructuario.

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

7.7. En los supuestos de titularidad dudosa de fincas, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, limitada a la superficie materialmente afectada por la situación conflictiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de que las fincas de resultado correspondientes en el Proyecto de Reparcelación habrán de adjudicarse e inscribirse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1, 2 y 3 del Real Decreto 1.093/1997.

7.8. Cuando la finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiere sido objeto de doble inmatriculación, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades correspondientes a las superficies materialmente afectadas por la doble inmatriculación.

7.9. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante la tramitación del proceso corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes, según lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1.093/1997.

7.10. Cuando la finca pertenezca a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, serán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a las limitaciones establecidas en la legislación civil.

## Capítulo II

### *Del procedimiento de constitución de la Junta de Compensación*

Art. 8. *Acto de constitución de la Junta de Compensación.*—Una vez aprobados definitivamente las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, publicados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificados los propietarios y titulares de derechos reales afectados por la actuación que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, el Ayuntamiento requerirá a los promotores de la iniciativa para la constitución de la Junta de Compensación que se realizará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, en la que se designará, en su caso, los cargos del Consejo Rector.

Art. 9. *Asamblea constituyente y adopción de acuerdos.*—9.1. Una vez requeridos por el Ayuntamiento, los propietarios promotores de la Junta de Compensación convocarán a todos los propietarios incluidos dentro del ámbito territorial de la Junta de Compensación a la Asamblea General Constituyente, en los términos que se establecen en el artículo 22 para la formalización de convocatorias.

9.2. La Asamblea General Constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurren a ella, personalmente o representados, propietarios titulares de terrenos que representen, más del 50 por ciento (50 %) de la superficie incluida en la Unidad de Ejecución.

9.3. Actuará como presidente provisional de la Asamblea General Constituyente el miembro con mayor % de titularidad de suelo presente en la reunión; y como secretario asimismo provisional, el segundo miembro con mayor % de titularidad de suelo presente en la reunión de los que asistan a la reunión. Ambos (presidente y secretario, provisionales) serán inmediatamente sustituidos por las personas que resulten elegidas para dichos cargos posteriormente.

9.4. A los efectos de la adopción del acuerdo de constitución de la Junta se requerirá el voto favorable de los miembros y/o representantes presentes que representen, a su vez, más del cincuenta por ciento (50 %) de las superficies comprendidas en el Ámbito.

Los demás acuerdos que se adopten en la Asamblea General Constituyente requerirán mayoría simple de las cuotas presentes o representadas.

9.5. Adoptado el acuerdo de constitución, en el siguiente punto del Orden del Día se procederá a la elección de las personas que hayan de ocupar los cargos del Consejo Rector.

9.6. El acta de la reunión se aprobará en la misma sesión y será firmada por todas las personas que hayan actuado como presidente y secretario, debiéndose hacer constar en ella

el nombre y apellido de los asistentes, con expresión de la superficie de su titularidad, y los demás acuerdos que se adopten.

9.7. Los promotores de la iniciativa designarán notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública y lo notificará al Ayuntamiento y a los miembros fundadores y adheridos con una antelación de siete (7) días naturales a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

9.8. El miembro fundador o adherido que no concurriere al otorgamiento de la escritura de constitución o no formalizase escritura de adhesión en el plazo señalado, siete (7) días, perderá la condición de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujeto a expropiación forzosa de sus bienes y derechos.

Art. 10. *Escritura de constitución.*—10.1. La escritura de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- a) Relación de propietarios que sean miembros, fundadores o adheridos, de la Junta de Compensación, así como de los no incorporados a la misma.
- b) Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial.
- c) Relación de bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación.
- d) Personas designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- e) Acuerdo de constitución.

10.2. A dicha escritura se incorporará copia de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, autorizadas por funcionario competente del Ayuntamiento.

10.3. Una copia autorizada de la escritura de constitución se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

10.4. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, circunstancia que, a instancia de la Junta de Compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

10.5. Los bienes y derechos propiedad de quienes no se incorporen a la Junta de Compensación, serán expropiados, atribuyéndose a esta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

### Capítulo III

#### *Requisitos para la incorporación a la Junta de Compensación*

Art. 11. *Incorporación de empresas urbanizadoras.*—11.1. La incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras/promotoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, adoptado por propietarios que representen dos tercios de las cuotas de participación a propuesta del Consejo Rector. En ese acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación conforme a las bases de actuación 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 a lo establecido en el artículo 166.f) del RGU.

11.2. La valoración de las aportaciones de la empresa o empresas urbanizadoras/promotoras que se incorporen y, en su caso, la adjudicación de terrenos en contrapartida a tales aportaciones, se realizarán de conformidad con lo dispuesto en las Bases de Actuación.

11.3. Los propietarios disconformes con la incorporación que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquella en sus cuotas de participación.

Art. 12. *Transmisión de la condición de miembro.*—12.1. La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos objeto de la actuación por el Sistema de Compensación.

En todo caso, la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos comprendidos en el ámbito, quedando estos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación. Además, la Junta actuará como fiduciaria con pleno poder de disposición sobre las mismas de conformidad con en el artículo 108.3.d de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (“LSCM”).

12.2. La transmisión de la titularidad de bienes o derechos que determine la pertenencia a esta Junta llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones pendientes del transmitente vinculados a la participación transmitida, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta a partir del momento de la transmisión por cualquier clase de título. A tal efecto, todo miembro que desee transmitir sus terrenos o participación en la Junta (total o parcialmente) deberá notificarlo fehacientemente a esta, con indicación del nombre y domicilio del adquirente.

12.3. En el título por el que se transmitan los citados bienes o derechos se indicará que el adquirente queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada y la afección de los terrenos o derechos al cumplimiento de los deberes inherentes al Sistema de Compensación. Copia de dicho título deberá remitirse por el nuevo propietario al Consejo Rector de la Junta para su debida constancia en el plazo de quince (15) días naturales a contar desde su otorgamiento.

#### Capítulo IV

##### *Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación*

Art. 13. *Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.*—Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su propiedad y las respectivas cuotas de participación, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en los estatutos y en virtud de acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación dentro de la esfera de sus competencias respectivas.
- b) Participar en el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ordenación de la unidad de ejecución, adquiriendo la titularidad individual o en copropiedad de la/s parcela/s que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación o percibir las compensaciones en metálico procedentes, así como en el patrimonio resultante de la liquidación de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- c) Asistir (presentes o debidamente representados) a las sesiones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, emitiendo su voto con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.
- d) Participar, como elector o candidato, en la elección de los miembros del Consejo Rector.
- e) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos rectores de la Junta, en la forma y con los requisitos establecidos en los Estatutos.
- f) Presentar proposiciones y sugerencias.
- g) Obtener información en todo momento de la actuación y situación de la Junta de Compensación y de sus órganos en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- h) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones económicas de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas sus obligaciones económicas.
- i) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

Art. 14. *Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.*—14.1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Facilitar a la Junta, antes de su incorporación a la misma, los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes de que pudiesen estar afectados, con expresión de su naturaleza, cuantía y nombre y domicilio de sus titulares.
- b) Comunicar a la Junta, en el momento de su incorporación y cuando se produzcan cambios, una dirección de correo electrónico y un domicilio a efecto de notificaciones, reputándose bien practicada y surtiendo plenos efectos cualquier notificación realizada a la dirección de correo electrónico o bien al domicilio facilitado, en tanto no se comunique fehacientemente por el interesado su cambio, con indicación del nuevo a la Secretaría de la Junta de Compensación.

En todo caso, se señala como medio preferente para cursar comunicaciones, el correo electrónico, siendo facultativo de la Junta elegir como medio de comunicación idóneo para un caso particular la remisión de un correo certificado o un burofax al domicilio señalado a tales efectos.

Los gastos de las publicaciones edictales que, en su caso, se llegasen a efectuar por así considerarse oportuno ante el incumplimiento de este deber de comunicación por parte de algún miembro de la Junta o bien por haber sido rechazadas las notificaciones en todo caso, debidamente realizadas, serán de cuenta del miembro que las hubiera originado.

- c) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados a la Junta con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Administración actuante. Si los terrenos estuviesen gravados, el miembro deberá presentar una relación comprensiva del nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas o gravámenes, así como la relación nominal de arrendatarios y ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. Estos extremos deberán acreditarse en un plazo de un (1) mes a contar desde el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta o de su adhesión a la misma.
- d) Satisfacer, en los plazos y forma que acuerde la Asamblea General o por delegación de esta el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta.
- e) Cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y Bases de Actuación, así como en los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo Rector y acatar las actuaciones de las autoridades y de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- f) Notificar fehacientemente a la Junta de Compensación, con una antelación mínima de ocho (8) días al señalado para el otorgamiento del correspondiente título, su intención de transmitir sus propiedades en el ámbito, con indicación del bien o derecho transmitidos, así como el nombre y domicilio del adquirente.
- g) Para el caso en que se produzcan subrogaciones derivadas de potenciales transmisiones de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución o bien de cuotas de participación, el adquirente deberá dar traslado de su título de adquisición a la Junta de Compensación en el plazo de ocho (8) días a contar desde el otorgamiento del correspondiente título. En todo caso, deberá notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración o limitación que pueda afectar a su propiedad o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.
- h) Poner a disposición de la Junta las fincas de su propiedad, permitiendo su ocupación para exclusivamente: la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias, mediciones y acotaciones, así como la formulación de proyectos necesarios para la gestión urbanística de la unidad de ejecución.
- i) Pagar el importe de las multas que, abonadas en su caso por la Junta de Compensación, deban repercutirse a los miembros de la misma, responsables de la infracción por haber intervenido en su comisión o percibido el beneficio de aquella.
- j) Los demás que deriven de los estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

14.2. Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la junta. Se consideran supuestos de incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Falta de pago de las cantidades solicitadas por el Consejo Rector, en cumplimiento del correspondiente acuerdo de la Asamblea General, y en la forma prevista por los Estatutos de la Junta de Compensación.
- b) Cuantos resulten de la legislación urbanística.

En tales supuestos, la Junta de Compensación podrá instar del Ayuntamiento la aplicación de lo dispuesto en el artículo 108.3.c) de la LSCM, es decir, la expropiación a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria.

14.3. Responsabilidad de la Junta de Compensación. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa del ámbito y de las demás obligaciones que resulten del planeamiento urbanístico, siendo exigible la responsabilidad de urbanizar tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que estas deban terminarse y entregarse al Ayuntamiento.

Cuando la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según la legislación urbanística, y con independencia de la sanción económica que corresponda, el Ayuntamiento podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, el de expropiación o el de ejecución forzosa.

Art. 15. *Cuotas de participación.*—15.1. Cálculo de cuotas de participación. Cada uno de los miembros de la Junta de Compensación tendrá asignado un coeficiente porcentual de participación en relación con el total de la Junta. Dicho coeficiente o cuota será establecida en función de la superficie de las fincas aportadas a la Junta por cada miembro, computándola en la forma prevista en las Bases de Actuación.

Las cuotas de participación de los miembros se establecerán en virtud de acuerdo adoptado por la Asamblea General con carácter provisional tras la constitución de la Junta de Compensación, siendo susceptibles de regularización a la vista de potenciales adhesiones posteriores y/o expropiación de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, incluidos en la unidad de ejecución, mediciones reales así como acuerdos adoptados al respecto de la incorporación de empresas urbanizadoras/promotoras.

En todo caso, los miembros de la Junta de Compensación deberán acreditar la titularidad de las superficies que aportan mediante certificación registral y, en su defecto, testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite este, quedando obligados los titulares a declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

15.2. En caso de expropiación por falta de incorporación a la Junta de Compensación o incumplimiento de deberes urbanísticos de algún miembro, se incrementará la cuota de participación del resto de miembros de aquella en la proporción que resulte.

15.3. Con arreglo a las cuotas de participación definitivas, se distribuirá el aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución susceptible de apropiación por los particulares entre los miembros afectados, así como las cargas urbanísticas derivadas de la actuación, debiendo tenerse en cuenta que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por razón de la cesión al Ayuntamiento de las plusvalías generadas en el planeamiento de acuerdo con el artículo 5.6 de la Memoria del Plan Parcial ha de cederse urbanizado, según dispone la legislación urbanística. Asimismo, lo anterior se entiende sin perjuicio de los acuerdos que se alcancen al respecto de empresas urbanizadoras/promotoras.

15.4. El valor de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes sobre los terrenos de un miembro no influirá en la atribución de cuotas de participación, sin perjuicio de que deban ser tenidas en cuenta a efectos indemnizatorios y se satisfarán con cargo al Proyecto de Reparcelación.

15.5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras/promotoras a la Junta de Compensación, se procederá a efectuar los reajustes oportunos en las cuotas de participación.

15.6. Los terrenos para los que la ordenación pormenorizada que se ejecuta haya determinado su destino a un uso y servicio público, que previamente se encontrasen afectos a dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y no hubiesen sido adquiridos mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, no serán tenidos en cuenta en las operaciones de equidistribución.

15.7. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las cuotas de participación se ajustarán a las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada miembro por la adjudicación de parcelas de resultado.

15.8. Actualización de cuotas de participación. Con posterioridad a la fecha de constitución de la Junta de Compensación e incluso a la de aprobación del futuro Proyecto de Reparcelación, por causas diversas legales o estatutariamente prevenidas (incorporación de nuevos titulares o de empresas urbanizadoras, expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones en metálico, o cualesquiera otras que modifiquen las proporciones tenidas en cuenta), las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización, realizando las operaciones jurídicas complementarias que sean necesarias.

El consejo rector, cuando concorra alguna de las circunstancias indicadas, procederá por aplicación de tales medios a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor una vez notificadas a los miembros afectados, sin perjuicio de su ratificación por la asamblea general.

## TÍTULO TERCERO

### Órganos de gobierno y administración

Art. 16. *Enumeración.*—Los órganos de gobierno y administración de la Junta se clasifican en:

- a) Órganos colegiados: Asamblea General y Consejo Rector.
- b) Órganos unipersonales: Presidente/a y Secretario/a.

## Capítulo I

*De la Asamblea General*

Art. 17. *Naturaleza.*—La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación y está integrada por todos los miembros de la misma y el representante del Ayuntamiento en su calidad de órgano de tutela que, como tal, solo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le pueda corresponder como titular aportante de terrenos y/o derechos.

Los miembros de la Junta decidirán en los asuntos propios de su competencia, adoptando sus acuerdos por mayoría de cuotas de participación y quedando obligados al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

La Presidencia y la Secretaría del Consejo Rector lo serán también de la Asamblea General.

Art. 18. *Facultades.*—La Asamblea General tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto para el cumplimiento del objeto y fines de la misma. A título enunciativo:

- a) Designar los componentes del Consejo Rector y disponer el cese, en su caso, de uno o varios de aquellos, así como el nombramiento de quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación de cargos.
- b) Aprobar el presupuesto ordinario anual y los extraordinarios, así como las transferencias de partidas de ambos, a propuesta del Consejo Rector.
- c) Examinar la gestión común y aprobación, en su caso, del Estado de Cuentas de cada ejercicio económico.
- d) Modificar los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su posterior aprobación por el Ayuntamiento, así como el establecimiento y regularización de cuotas de participación.
- e) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes propiedad de la Junta de Compensación, en su caso, y sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector.
- f) Ratificar los acuerdos adoptados por el Consejo Rector, en especial los relativos a la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorización de su formulación.
- g) Acordar la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras/ promotoras, señalando la cuota o cuotas de participación que les correspondan y regularizando las atribuidas al resto de miembros.
- h) Acordar la presentación ante el Ayuntamiento de cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para el desarrollo de la actuación, con la finalidad de instar su tramitación administrativa y, específicamente, aprobar la propuesta reparcelatoria para su presentación al Ayuntamiento instando su aprobación.
- i) Acordar la ampliación de los fines propios de la Junta en el sentido de incluir entre sus actividades la edificación de solares resultantes.
- j) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes, así como los valores a aplicar en los supuestos de compensaciones en metálico ante diferencias de adjudicación en la reparcelación, conforme a lo que se determina en las bases de actuación de esta Junta.
- k) Delegar expresamente en el Consejo Rector todas sus facultades, excepto las de aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos, así como los actos cuyos acuerdos de realización requieran un quórum especial.
- l) Acordar que se inste del Ayuntamiento la disolución de la Junta de Compensación y aprobar la Cuenta de Liquidación definitiva de la misma.
- m) Decidir la imposición de derramas extraordinarias debidas a gastos no previstos en el presupuesto anual o bien para atender a insuficiencias temporales de tesorería.
- n) Ratificar el acuerdo de adjudicación de la ejecución de las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector.
- o) Constituir sociedades para la urbanización, edificación o explotación de servicios.
- p) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 19. *Clases de Asambleas.*—Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

19.1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá como mínimo dos (2) veces al año. Una vez en los seis (6) primeros meses del año para aprobar, en su caso, la gestión y las cuentas del ejercicio anterior que coincidirá con el año natural; y la otra, en el último trimestre para la aprobación del presupuesto del ejercicio siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los miembros.

No obstante, previa su inclusión en el correspondiente Orden del Día, podrán adoptarse en estas reuniones acuerdos sobre cualquier materia competencia de la Asamblea General.

19.2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá para tratar asuntos no expresados en el artículo anterior, cuando el Consejo Rector lo estime conveniente o cuando lo soliciten, más del veinte por ciento (20 %) del total de las cuotas.

La solicitud de dicha reunión extraordinaria se hará mediante burofax, carta certificada con acuse de recibo o correo electrónico dirigida al Presidente/a de la Junta o bien a la dirección de correo electrónico que se señale a tales efectos, detallando el objeto, los asuntos a tratar en la misma y la acreditación de que dicha solicitud se encuentra suscrita por quienes representan la cuota mínima de participación antes señalada.

Art. 20. *Derecho de asistencia.*—20.1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado por estas, así como los representantes legales de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación. En todo caso, los miembros podrán conferir representación específica por escrito para cada reunión que se celebre.

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

Art. 21. *Convocatoria de la Asamblea.*—21.1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas previo acuerdo del Consejo Rector y por orden del Presidente/a de la Junta de Compensación, mediante escrito de la Secretaría de la misma remitido con un mínimo de cinco (5) días naturales de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse, por correo electrónico a la dirección indicada a tales efectos por parte de los miembros de la Junta, de conformidad con la obligación establecida en el artículo 14.1.b) de los presentes estatutos.

En todo caso, el/la Presidente/a podrá ordenar a la Secretaría, en supuestos particulares, que las convocatorias sean remitidas por correo certificado, burofax o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su envío o puesta a disposición, así como de su recepción o acceso, por el interesado o su representante, de sus fechas, del contenido íntegro y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma, reputándose válidas estas siempre que se dirijan al domicilio o dirección señalada a que se refiere el artículo 15.a) de estos Estatutos.

Si la Asamblea General ordinaria no fuere convocada dentro del plazo marcado, podrá serlo por el Ayuntamiento a petición de los miembros a través del Consejo Rector.

En caso de urgencia, la convocatoria de la Asamblea General podrá decidirse por el/la Presidente/a sin necesidad de acuerdo previo del Consejo Rector y será cursada con un mínimo de veinticuatro (24) horas de antelación.

La renuncia o negativa de cualquier miembro a acceder al correo electrónico remitido a efectos de convocatoria o bien a recibir el correo certificado o burofax u otro medio idóneo utilizado para casos particulares, producirá los mismos efectos que la notificación en forma.

21.2. En la convocatoria deberá figurar el orden del día al que habrá de ajustarse la reunión, así como la hora, el lugar y la fecha en que ha de celebrarse la reunión en primera y segunda convocatoria. Salvo que la convocatoria establezca expresamente otras circunstancias, se entenderá que la segunda convocatoria de la reunión se referirá al mismo lugar y fecha, treinta minutos después de la hora establecida para la primera.

21.3. La celebración de la Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la recepción de dicha solicitud. En todo caso, la sesión de la Asamblea General Extraordinaria solicitada deberá tener lugar en el plazo de treinta (30) días a contar desde la adopción de dicho acuerdo.

21.4. Mediante el acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta, presentes o representados, se pueden dispensar las formalidades de convocatoria a que este artículo se refiere.

Art. 22. *Constitución y régimen de sesiones.*—22.1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o re-

presentados, un número de miembros de la Junta que representen más del cincuenta por ciento (50 %) del total de las cuotas de participación. Transcurridos treinta minutos, sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

22.2. Antes de tratar los asuntos incluidos en el orden del día se formará una lista de asistentes expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación, propia o ajena. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación de los asistentes.

22.3. Las Asambleas estarán presididas por el/la Presidente/a del Consejo Rector o, en ausencia de este, por cualquier miembro del Consejo Rector designado por la propia Asamblea en mayoría simple.

22.4. Actuará de Secretario/a de la Asamblea quien lo sea del Consejo Rector y, en su ausencia, quien designe la propia Asamblea a propuesta del/la Presidente/a.

Art. 23. *Adopción de acuerdos.*—23.1. El/la Presidente/a de la Asamblea o quien le sustituya dirigirá los debates siguiendo el orden del día fijado en la convocatoria y declarará los asuntos suficientemente considerados sometiénolos a votación si procede y fijando con claridad los términos de la propuesta. Una vez finalizados los asuntos previstos en el orden del día, dará por concluida la sesión.

23.2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas, salvo que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por los presentes estatutos, un quórum específico, en cuyo caso se regulará por este.

En todo caso, para la aprobación del Proyecto de Reparcelación se requerirá al menos, dos tercios (2/3) del número total de propietarios y el 80 por 100 de la superficie reparcelable de conformidad con el artículo 106 del Reglamento de Gestión Urbanística.

23.3. En el caso de no obtenerse dichas mayorías, el Presidente de la Junta, en el plazo de diez (10) días, convocará Asamblea General Extraordinaria, cuyo único punto del Orden del Día será el de tomar el acuerdo no conseguido.

23.4. Solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día, salvo acuerdo unánime de los miembros, presentes o representados.

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

La interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, salvo en los casos en que una disposición de carácter general así lo disponga y en las condiciones previstas en la misma.

Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y los no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General. Asimismo, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General aquellos propietarios que en el momento de la toma del acuerdo no se hubieran adherido todavía a la Junta de Compensación, una vez incorporados a la misma.

Art. 24. *Actas y Certificaciones.*—24.1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta incluyendo los acuerdos adoptados por el/la Secretario/a con el visto bueno del/la Presidente/a, que será remitida a todos los miembros por correo electrónico, para que en el plazo de 10 días naturales desde la recepción de la misma puedan expresar cualquier disconformidad o comentario al contenido de dicho acto.

24.2. A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos, el/la Secretario/a deberá expedir certificaciones del contenido de las actas con el visto bueno del Presidente.

## Capítulo II

### *Del Consejo Rector*

Art. 25. *Consejo Rector.*—El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno, administración, gestión y representación de la Junta de Compensación, al que corresponden todas las facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea General por los presentes Estatutos.

Art. 26. *Facultades del Consejo Rector.*—26.1. 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 según estos Estatutos le están reserva-

dos a esta última. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el/la Presidente/a.

26.2. A título meramente enunciativo son facultades específicas del Consejo Rector las siguientes:

- a) Elegir al Presidente/a entre sus miembros designados por la Asamblea General, así como al Secretario/a del mismo.
- b) Contratar y despedir el personal de la Junta.
- c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- d) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, abriendo, manteniendo y cancelando cuentas corrientes y de crédito, así como depósitos en establecimientos bancarios o de crédito (incluso en el Banco de España) a nombre de la Junta de Compensación, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia, disponiendo y desarrollando todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación. Es decir, hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada, dando cuenta del resultado de cada ejercicio económico a través de las Cuentas que han de ser sometidas, para su aprobación, a la Asamblea General.
- e) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos de administración, ya sean civiles, mercantiles o administrativos.
- f) Realizar operaciones de cualquier clase con la Hacienda Pública, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, entidades financieras, sociedades y particulares.
- g) Realizar toda clase de actos de dominio y administración, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución y cancelación de derechos reales, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.
- h) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos y las derramas que sean necesarias, así como los que resulten extraordinarios, su aplicación en la medida que corresponda, así como las aportaciones económicas que han de realizar los miembros de la Junta o las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones, incorporaciones o como consecuencia de las adjudicaciones practicadas en el Proyecto de Reparcelación, fijando la forma y plazos en que dichas aportaciones han de satisfacerse, procediendo contra los miembros morosos para efectuar el pago de las cantidades que les hayan correspondido, instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, ante la Administración actuante.
- i) Formalizar la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a aprobación de la Asamblea General.
- j) Con carácter excepcional y previa justificación de las razones que lo motivan, podrá el Consejo Rector, por acuerdo de la mayoría de los miembros de derecho del mismo, acordar gastos hasta un 10 por 100 en exceso sobre los presupuestos aprobados. Este acuerdo habrá de someterse a ratificación por la Asamblea General en la primera reunión que tenga lugar.
- k) Acordar la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y proponer a la misma la adopción de acuerdos en materias de su competencia.
- l) Nombrar, sancionar y separar al personal al servicio de la Junta y fijar su retribución y régimen de trabajo, en su caso.
- m) Resolver las dudas que pueda suscitar la interpretación de estos Estatutos.
- n) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones, a consecuencia de operaciones de reparcelación, etc.
- o) Instar y seguir por todos sus trámites, los expedientes de expropiación de toda clase sean cual sean las fincas y sus titulares, convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, contratar profesionales y/o equipos a efectos de valoraciones, ocupar las fincas expropiadas y pagar o depositar en la Caja General de Depósitos el valor convenido y/o establecido.
- p) Representar a la Junta de Compensación ante los órganos de las Administraciones estatal, autonómica, municipal y judicial, notarios, registradores de la propiedad, empresas, compañías de servicios, particulares, etc., ejercitando toda clase de derechos, entablando acciones y reclamaciones en todos sus trámites, practicando

requerimientos de toda clase e interponiendo recursos judiciales y/o administrativos hasta su resolución y cumplimiento.

- q) Nombrar letrados y procuradores que representen a la Junta de Compensación.
- r) Librar, aceptar, endosar, descontar, avalar, cobrar, negociar y protestar letras de cambio y documentos de giro.
- s) Notificar a los órganos urbanísticos competentes, los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- t) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta y de sus miembros.
- u) contratar las obras de urbanización que resulten del proyecto correspondiente y los servicios complementarios precisos.
- v) La contratación de servicios, planes, proyectos y estudios de toda clase de obras dentro de los límites y cuantías señalados para cada ejercicio por la Asamblea General. También podrán delegar estas funciones en el/la Presidente/a.
- w) Nombrar peritos para la valoración, y ocupar las fincas expropiadas.
- x) Cuantas otras facultades le sean delegadas por la Asamblea General de entre las asignadas como competencia de esta, si bien no podrá delegarse la aprobación del presupuesto ni la censura de cuentas.
- y) Cualquiera otra facultad de gobierno y administración, no reservada expresamente a la Asamblea General.

**Art. 27. Composición del Consejo Rector y designación de sus miembros.—27.1.** El Consejo Rector se compone de cuatro miembros: Presidente/a, Secretario/a y dos (2) Vocales y su designación tendrá lugar en la Asamblea General constitutiva y, posteriormente por la asamblea ordinaria, debiendo recaer en miembros de la Junta o sus representados.

27.2. Los miembros del Consejo Rector deberán ostentar la condición de propietarios/as adheridos a la Junta de Compensación u ostentar su representación, pudiendo ser el/la Secretario/a una persona ajena a la misma. Todos los cargos del Consejo Rector serán gratuitos, a excepción de la Secretaría, en su caso.

27.3. El/la Presidente/a y el/la Secretario/a del Consejo Rector lo serán también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación, así como el sistema de sustituciones por fallecimiento, renuncia, enfermedad, etc. de sus miembros, pudiendo el Consejo Rector designar a quienes hayan de sustituirlos de acuerdo con lo establecido en el artículo 29.

Para el supuesto de incorporación de empresa/s urbanizadoras/promotoras la composición del Consejo podrá ampliarse en una (1) vocalía más, cuya designación corresponderá a aquellas.

27.4. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de este sólo podrá otorgarse por escrito dirigido al Presidente/a de aquel y a favor de cualquiera de los miembros de dicho Consejo Rector. En cuanto a la participación del representante de la Administración actuante como miembro de la Junta de Compensación, podrá participar en el Consejo Rector con voz, pero sin voto, salvo que también ostente el cargo de consejero-propietario.

**Art. 28. Duración del cargo de miembro del Consejo Rector.—**El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá duración indefinida sin perjuicio de poder ser movido del cargo en cualquier momento por acuerdo en Asamblea General de al menos dos tercios (2/3) de las superficies comprendidas en el Ámbito. En caso de fallecimiento, renuncia, enfermedad o incapacidad para ejercer el cargo, pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación o cese de algún miembro del Consejo Rector, designará el Consejo Rector a quienes hayan de sustituirles hasta la primera sesión de la Asamblea General en la que se tome conocimiento de aquellas situaciones, pudiendo esta ratificar las designaciones realizadas o nombrar a la persona o personas que hayan de sustituirles.

Los miembros del Consejo Rector deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aun después de cesar en sus funciones.

**Art. 29. Régimen de sesiones no presenciales y adopción de acuerdos.—29.1.** El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, por orden del Presidente/a o a petición escrita de uno (1) de sus miembros.

29.2. La convocatoria, en la que deberá figurar el orden del día al que habrá de ajustarse la reunión, así como la hora, el lugar de la sesión y modalidad de su celebración, presencial, telemática o ambas, será cursada por el/la Secretario/a mediante escrito remitido por correo electrónico a la dirección indicada a tales efectos por parte de los miembros del

Consejo, con un mínimo de dos (2) días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse y con un mínimo de veinticuatro (24) horas de antelación en caso de urgencia.

La renuncia o negativa de cualquier miembro del Consejo Rector a acceder al correo electrónico remitido a efectos de convocatoria o bien a recibir el correo certificado, burofax u otro medio utilizado con esta finalidad por haberse considerado idóneo para un caso particular, producirá los mismos efectos que la notificación en forma.

29.3. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando estén presentes la mayoría de sus miembros personalmente o representados por otro vocal o por el/la Presidente/a, siempre que esta representación se haya conferido por escrito y para la reunión concreta a que se refiera.

29.4. De igual modo se establece la posibilidad de que la sesión del Consejo Rector sea celebrada de manera presencial y/o telemática señalando el sistema de conexión por videoconferencia o conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros del Consejo se oponga a este procedimiento en el plazo de veinticuatro (24) horas a contar desde la convocatoria efectuada y dispongan de los medios necesarios para ello, lo cual deberá expresarse en el acta que se levante para dicha sesión, así como en la certificación que se expida en relación a los acuerdos adoptados en la misma. En tal caso, la sesión del Consejo Rector se considerará única y celebrada en el domicilio de la Junta.

29.5. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 29.2 anterior, se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo Rector para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que, asistiendo presencialmente o no la totalidad de sus miembros, acepten por unanimidad la celebración del mismo, dispensando las formalidades de convocatoria a que este artículo se refiere.

29.6. El/la Presidente/a presidirá el Consejo Rector, actuando como Secretario/a quien hubiere sido designado para tal cargo. En caso de ausencia o enfermedad del/de la Presidente/a o del/de la Secretario/a del Consejo Rector, se designarán entre los restantes miembros presentes las personas que con carácter accidental ejercerán tales funciones para dicha sesión.

29.7. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de sus miembros presentes o representados. En caso de empate, el presidente gozará de voto dirimente para resolver el empate. Dichos acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

29.8. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por unanimidad de los miembros que integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del mismo.

29.9. De todas las reuniones del Consejo se levantará acta, que será aprobada en la misma reunión o en la inmediatamente siguiente y será firmada por el/la Secretario/a y el/la Presidente/a. Asimismo de los acuerdos adoptados por el Consejo Rector se dará cuenta a la Asamblea General en la primera sesión que se celebre.

29.10. El Consejo Rector podrá adoptar válidamente acuerdos por escrito sin necesidad de celebrar una sesión específica del mismo siempre y cuando ningún miembro del Consejo se oponga a este procedimiento, que previamente se haya remitido a los miembros del Consejo una "Comunicación de solicitud de voto" comprensiva de las propuestas literales de acuerdos que se plantean y que los miembros del Consejo Rector manifiesten de forma inequívoca su voluntad de voto.

A estos efectos, la emisión de voto se efectuará mediante remisión a la Junta por correo electrónico o cualquier otro medio de notificación de la copia de dicha "Comunicación de solicitud de voto" en el plazo máximo de tres (3) días a contar de la fecha de la recepción de la misma, expresando, el sentido del voto respecto a cada propuesta de acuerdo.

El/la Secretario/a del Consejo Rector comunicará el resultado de la votación propuesta a sus miembros, mediante la remisión por correo electrónico cualquier otro medio de notificación de la correspondiente propuesta de Acta de acuerdos, siendo que la eficacia de este procedimiento quedará subordinada a que en el plazo máximo de tres (3) días antes indicado, ningún miembro del Consejo haga constar su oposición al mismo por cualquier forma admitida en Derecho.

## Capítulo III

*Del presidente/a*

Art. 30. *El Presidente/a.*—30.1. El Presidente/a de la Junta de Compensación lo será tanto de su Consejo Rector como de su Asamblea General y será designado por la Asamblea General pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

30.2. El cargo de Presidente/a tendrá duración indefinida, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de estos estatutos, en relación con el nombramiento de los miembros del Consejo Rector.

Art. 31. *Facultades del Presidente.*—Corresponden al Presidente las siguientes facultades:

- a) Ordenar la convocatoria, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, fijar sus órdenes del día y dirigir sus deliberaciones.
- b) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- c) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno y Administración pudiendo realizar toda clase de actos, contratos y de negocios jurídicos, previa delegación del Consejo Rector, así como otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, así como a favor de letrados y procuradores de los tribunales.
- d) Realizar toda clase de gestiones y formular escritos de cualquier naturaleza ante cualquier órgano de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las competencias correspondientes al Consejo Rector y a la Asamblea General.
- e) Autorizar el acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector a cuyas sesiones asista, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- f) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector.
- g) Ejercer en nombre de la Junta de Compensación y en defensa de sus intereses, cuantos derechos correspondan a esta, ante toda clase de personas físicas o jurídicas, autoridades u organismos públicos, estatales, autonómicos, provinciales, municipales, paraestatales, o de otro orden, sean judiciales, administrativos, laborales, sindicales o de otra clase, siendo los procedimientos y expedientes que se entablen por todos los trámites y recursos hasta obtener resolución o sentencia firme y definitiva.
- h) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

## Capítulo III

*Del Secretario/a*

Art. 32. *El Secretario/a.*—32.1. El Secretario/a del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General.

32.2. El cargo de Secretario/a tendrá duración indefinida, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de estos estatutos en relación con el nombramiento de los miembros del Consejo Rector.

32.3. No será necesario que el/la Secretario/a ostente la condición de miembro de la Junta de Compensación, actuando en tal caso con voz pero sin voto. La Junta podrá contratar los servicios de una persona física o jurídica para desempeñar el cargo durante el tiempo y en las condiciones que se determine. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo de Secretario/a será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por este.

Art. 33. *Facultades.*—Corresponden al Secretario/a las siguientes facultades:

- a) Asistir preceptivamente con voz, pero sin voto, salvo que ostente la condición de miembro, a todas las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector que se celebren y levantar las correspondientes actas, incluidas las correspondientes a aquellos acuerdos del Consejo Rector que se adopten sin la celebración de una sesión, de conformidad con lo establecido en el artículo 29.10 de estos estatutos.

- b) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente/a, del contenido de las actas y de la documentación existente en los archivos de la Junta a requerimiento de sus miembros o cuando resulte necesario a los fines de la Junta.
- c) Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos que adopte la Asamblea General y, en caso de especial entidad o trascendencia, los que adopte el Consejo Rector. Deberá notificar asimismo a la Administración actuante los acuerdos que deban surtir efecto ante ella.
- d) Desempeñar las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el/la Presidente/a.
- e) Organizar, en su caso, los servicios de régimen interior de la Junta y llevar el registro en el que se relacionarán los miembros de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, dirección de correo electrónico, fecha de incorporación, cuota de participación, fincas o derechos de que son titulares y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- f) Guardar y custodiar los libros de actas, así como el resto de documentación de la Junta de Compensación.
- g) Cuantas facultades le sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

#### Capítulo IV

##### *Del Gerente*

Art. 34. *Gerente*.—El Gerente, cargo de facultativa creación por el Consejo Rector, será designado y, en su caso, removido por este, quien asimismo acordará la forma y cuantía de su retribución.

Art. 35. *Facultades del Gerente*.—Corresponden al Gerente las siguientes facultades:

- a) Asistir a las sesiones del Consejo Rector, con voz, pero sin voto.
- b) Ejercer las demás funciones que le delegue el Consejo Rector.

#### TÍTULO CUARTO

##### **Régimen económico**

Art. 36. *Ejercicio económico*.—36.1. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

36.2. No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta de Compensación y el último día del año natural en que haya tenido lugar.

Art. 37. *Patrimonio*.—El patrimonio de la Junta de Compensación estará integrado por los bienes y derechos que, por cualquier título, se adquieran por la misma.

Art. 38. *Ingresos y gastos*.—38.1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones iniciales de sus miembros.
- b) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por sus miembros con carácter ordinario o extraordinario.
- c) Las subvenciones, créditos, donaciones y cualesquiera otros bienes que se perciban.
- d) El producto de la enajenación de los bienes de la Junta de Compensación, así como las rentas y los productos de su patrimonio.
- e) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades u Organismos o con particulares para la realización de fines urbanísticos.
- f) Los pagos hechos por terceros.
- g) Los abonos realizados por cualesquiera causas.

38.2. Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Los de promoción y gestión de la actuación urbanística que sean necesarios para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, entre los que se encuentran los costes de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- b) Los justiprecios expropiatorios de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación o de los miembros de esta que incumplieren sus obligaciones, cuando la Junta fuere beneficiaria de la expropiación.

- c) Las indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico que deban ser satisfechos con cargo al Proyecto de Reparcelación.
- d) Los honorarios profesionales derivados de la formulación y tramitación de instrumentos de ordenación y de gestión y administración que resulten necesarios para acometer la actuación urbanística, así como los correspondientes a servicios de consultoría, asesoramiento, defensa letrada, etc.
- e) Las retribuciones acordadas respecto del Gerente y personal que contrate la Junta, en su caso, para desempeñar tareas administrativas, de vigilancia, de limpieza, etc.
- f) Los derivados del funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y los consecuentes a las actividades propias de la Junta de Compensación.
- g) Cuantos vengan exigidos para el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

38.3. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes, que conllevarán la correspondiente expedición de facturas por parte de la Junta de Compensación.

38.4. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en entidades de crédito designadas por el Consejo Rector, a nombre de la Junta.

Art. 39. *Aportaciones de los miembros.*—39.1. Obligación de aportaciones de los miembros.

Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a realizar las aportaciones, en metálico o en especie, que correspondan a sus respectivas cuotas de participación. El Consejo Rector de la Junta de Compensación, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, determinará la naturaleza específica de tales aportaciones.

En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará, en plazo voluntario, en el término de un (1) mes a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago, mediante ingreso o transferencia a la cuenta bancaria abierta a nombre de la Junta, salvo que por el Consejo Rector se acuerde otro modo.

Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que pudieran ser procedentes con carácter individual, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los miembros con carácter proporcional con relación al coeficiente o cuota de participación que en tal momento tengan asignado.

En el caso de incorporación a la Junta de miembros con el carácter de empresas promotoras o urbanizadoras, estas entidades realizarán los desembolsos que les correspondan en función de los convenios contraídos con la Junta.

Transcurrido dicho plazo de pago voluntario de un (1) mes sin hacerse efectivo el abono, la Junta procederá a requerir al deudor, por el importe del principal, por un último plazo de 15 días naturales. Incumplido este último requerimiento, la Junta procederá a instar de la Administración actuante el procedimiento de expropiación o, por delegación del municipio, el de apremio, según convenga a sus intereses, de conformidad con el artículo 108, apartado 3, letras c) y e) LSCM. La incoación del procedimiento de apremio llevará consigo un recargo de apremio del 20 por 100 de la cantidad adeudada.

En todo caso, y cualquiera que sea el momento del pago, con posterioridad al vencimiento del período voluntario, las cantidades adeudadas a la Junta devengarán, con independencia del recargo de apremio, el interés anual de demora equivalente al interés exigible conforme a la Ley General Tributaria y al Reglamento General de Recaudación.

El Consejo Rector podrá acordar en su momento, la compensación de derramas con el pago de las indemnizaciones económicas resultantes del Proyecto de Reparcelación a los miembros de la Junta de Compensación.

En el supuesto de instrumentarse la vía expropiatoria, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

Si se utilizase la vía de apremio, las cantidades serán cobradas directamente por la Junta de Compensación.

39.2. Balance económico. En las cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al Consejo Rector para su aprobación ulterior por la Asamblea General, deberá contenerse el balance económico correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación en el período a que se refieran los documentos contables.

La Asamblea General podrá transferir al ejercicio económico siguiente tales resultados, o bien distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios obtenidos o las pérdidas producidas señalando, en este segundo supuesto, la forma y cuantía del pago de las cuotas extraordinarias.

Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, los Estatutos previenen la distribución entre los miembros de aquella, en proporción a sus cuotas de participación, del patrimonio común.

Si en tal momento existieren obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de que el Ayuntamiento apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

**Art. 40. Actuación.**—La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente/a acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

**Art. 41. De la contabilidad.**—La Junta de Compensación llevará la documentación de su gestión económica de modo que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban rendirse.

## TÍTULO QUINTO

### Régimen Jurídico

**Art. 42. Vigencia de los Estatutos.**—42.1. El cumplimiento de las determinaciones de estos Estatutos será obligatorio para la Administración actuante y para los miembros de la Junta de Compensación, una vez aprobados definitivamente por la primera e inscrita la segunda en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Asimismo, tendrán plena eficacia frente a terceros.

42.2. Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá los mismos trámites de aprobación por parte de la Administración actuante y se inscribirán en el mencionado Registro para que pueda surtir efectos.

42.3. La interpretación de estos Estatutos y Bases de Actuación corresponde a los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

**Art. 43. Naturaleza jurídico-administrativa.**—Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la normativa urbanística aplicable para el Sistema de Compensación.

**Art. 44. Ejecutividad de actos y acuerdos.**—44.1. Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos y sin perjuicio de los recursos pertinentes.

44.2. Todos los miembros de la Junta, incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por sus órganos de gobierno.

44.3. Podrá acordarse la suspensión de los acuerdos por el/la Presidente/a de la Junta, el órgano urbanístico actuante o el órgano jurisdiccional, en el caso que se utilice esta vía. Para la suspensión a petición de parte interesada, deberá exigirse afianzamiento cautelar para responder de posibles daños.

**Art. 45. Recursos.**—45.1. Cualquier miembro de la Junta podrá recurrir los acuerdos de la misma sujetos a Derecho Administrativo, en los términos siguientes:

- a) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser recurridos por los miembros de la Junta ante la Asamblea General en el plazo de un (1) mes a contar desde el día siguiente a su notificación. La Asamblea General deberá resolver en el plazo de tres (3) meses siguientes a la fecha de formulación del recurso. En el supuesto de no adoptarse acuerdo en dicho plazo, incluso si fuese por no reunirse la Asamblea General, se entenderá desestimado el recurso.
- b) Los acuerdos de la Asamblea General serán susceptibles de Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en el plazo de un (1) mes a partir de la fecha de notificación del mismo.

45.2. La interposición del recurso no suspenderá la ejecutividad del acuerdo impugnado, salvo que el órgano que deba resolver acuerde dicha suspensión.

45.3. Sólo estarán legitimados para la impugnación quienes hubieren votado en contra del acuerdo por sí o por medio de representante, o los que no hayan asistido a la sesión

del órgano colegiado cuyo acuerdo sea objeto de recurso, salvo que la impugnación se fundamente en hechos o circunstancias que no hubiera podido conocer el impugnante al tiempo de la votación.

45.4. Los acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea General serán considerados firmes y definitivos si no fueran impugnados en los plazos y con las condiciones señaladas en los apartados precedentes.

45.5. El Ayuntamiento concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de esta o del recurrente, recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

Art. 46. *Interdictos*.—Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acción interdictal frente a las resoluciones que hayan sido adoptadas por la misma 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 solicite la ocupación de bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización de conformidad con la ordenación que se ejecute, realizar mediciones, acotaciones y proyectos necesarios para la gestión urbanística del ámbito.

## TÍTULO SEXTO

### Disolución y Liquidación de la Junta de Compensación

Art. 47. *Disolución y Liquidación*.—47.1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Por acuerdo de la Asamblea General, una vez cumplidos sus fines y objeto, adoptado por acuerdo de las mayorías legalmente establecidas y, en caso de no existir norma específica, por mayoría simple de cuotas.
- b) Por orden judicial o prescripción legal.
- c) Por resolución firme de la Administración en virtud de la cual se sustituya el Sistema de Compensación por otro de iniciativa pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

47.2. La Asamblea General, tres (3) meses antes de adoptar acuerdo de disolución encomendará al Consejo Rector, como futuro órgano de liquidación de la Junta de Compensación, la formulación de las cuentas de liquidación para su estudio y aprobación con carácter previo a la adopción de acuerdo propiamente de disolución por parte de la Asamblea General.

47.3. El acuerdo de disolución requerirá la aprobación del Ayuntamiento, no procediendo esta mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estuvieran pendientes.

47.4. El acuerdo municipal de disolución de la Junta de Compensación será sometido a información pública mediante inserción de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y al menos en uno de los periódicos de mayor difusión en la misma para que durante el plazo de treinta (30) días puedan formularse alegaciones. Transcurrido dicho plazo la Administración actuante acordará aprobar o denegar la disolución definitiva de la Junta de Compensación publicando dicho acuerdo mediante inserción de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID debiendo dar traslado del mismo al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro, salvo disposición legal o reglamentaria en contra.

47.5. El Consejo Rector estará facultado, con las prescripciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones necesarias y subsiguientes para la disolución de la Junta de Compensación.

47.6. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Ayuntamiento, el Consejo Rector constituido en órgano de liquidación de la Junta de Compensación, procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

47.7. En todo caso, se establece la posibilidad de que la Asamblea General acuerde la designación y nombramiento de un Comité Liquidador, nombrando dos (2) liquidadores que actúen bajo sus instrucciones.

Art. 48. *Destino del Patrimonio Común*.—Una vez acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación y aprobada por el Ayuntamiento, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a las cuotas de participación que tuvieran en la misma.

## DISPOSICIÓN FINAL

En la primera sesión ordinaria de la Asamblea General de la Junta, se someterán a conocimiento y ratificación por la misma, de las actuaciones anteriores llevadas a cabo por los promotores de la actuación desde el inicio del desarrollo urbanístico.

## BASES DE ACTUACIÓN

### Base 1.<sup>a</sup> *Generalidades*

1.1. Las presentes bases establecen los criterios por los que se ha de regir la actividad de la Junta de Compensación para el Sector APR 3.4-05 “Campomanes”, del Plan General de Ordenación de Pozuelo de Alarcón, en lo referente a las operaciones redistributivas de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación que resulta de aplicación y la ejecución de su obra urbanizadora, bajo la fiscalización y control del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

1.2. La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de los terrenos y derechos comprendidos en el Ámbito de Actuación, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos al Ayuntamiento y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en las correspondientes operaciones reparcelatorias.

1.3. En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación del Ámbito, que servirá como instrumento de equidistribución de beneficios y cargas en ejecución de la ordenación pormenorizada vigente y como título para la adjudicación de las fincas que resulten.

1.4. Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes, actuando como fiduciaria la propia Junta de Compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, produciendo los efectos señalados en el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio.

1.5. La actividad de la Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los Estatutos de la misma, en las presentes Bases de Actuación, en el Plan General de Ordenación Urbanística, en el Plan Parcial, en las ordenanzas municipales de tramitación de licencias, y en la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

- a) Normativa urbanística autonómica:
  - Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- b) Normativa estatal:
  - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
  - Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF).
  - Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 (REF).
  - Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH).
  - El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).
- c) Normativa urbanística estatal, con carácter supletorio:
  - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU).

Asimismo, la Junta de Compensación se regirá por las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación y no se opongan o contradigan a la normativa urbanística vigente de la Comunidad de Madrid.

1.6. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios integrantes de la Junta de Compensación y, en su caso, de empresas urbanizadoras/promotoras que se incorporen a la misma.

1.7. Estas Bases de Actuación deberán recoger los criterios con arreglo a los cuales deberá formularse el Proyecto de Reparcelación, el Proyecto de expropiación, y los derechos de realojo y/o indemnización que pudieran derivar del desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución. Toda modificación de estas Bases de Actuación que acuerde la Asamblea General de la Junta de Compensación requerirá la aprobación de la Administración actuante y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, como se determina en los Estatutos.

Base 2.<sup>a</sup> *Justificación de titularidad y superficie*

2.1. Los miembros de la Junta deberán acreditar su titularidad mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o, en su defecto, por testimonio notarial del título de adquisición. Los miembros de la Junta deberán declarar, bajo su responsabilidad, las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, sin que su omisión, error o falsedad puedan afectar al resultado objetivo de la compensación, pudiendo exigírsele la responsabilidad civil o penal que corresponda, si se apreciase dolo o negligencia grave.

2.2. De conformidad con el artículo 103.3 del RGU, en caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física resultante de la medición encargada por la Junta de Compensación, prevalecerá esta última sobre la primera.

2.3. De conformidad con el artículo 103.4 del RGU en caso de discrepancia sobre la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde 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 esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

2.4. De conformidad con el artículo 103.5 del RGU las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

En los casos de doble inmatriculación, titularidad controvertida o litigiosa se estará a lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH.

En todo caso, si la finca resultara doblemente inmatriculada, el Proyecto de Reparcelación procederá a la segregación de la porción de las fincas no afectadas por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente. El resto de aquellas, al igual que las demás fincas en dicha situación, quedarán a resultas del procedimiento declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil o del convenio celebrado entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieran de inscripción, con aplicación del RDLH, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Las fincas de resultado afectadas por alguno de los supuestos anteriormente indicados habrán de adjudicarse e inscribirse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1 RDLH.

Base 3.<sup>a</sup> *Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta*

Se consideran supuestos de incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Falta de pago de las cantidades solicitadas por el Consejo Rector, en cumplimiento del correspondiente acuerdo de la Asamblea General, y en la forma prevista por los Estatutos de la Junta de Compensación.
- b) Cuantos resulten de la legislación urbanística.

En tales supuestos, la Junta de Compensación podrá instar del Ayuntamiento la aplicación de lo dispuesto en el artículo 108.3.c) de la LSCM, es decir, la expropiación a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria.

Base 4.<sup>a</sup> *Aportaciones de los miembros*

Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a realizar las aportaciones, en metálico o en especie, que correspondan a sus respectivas cuotas de participación. El Consejo Rector de la Junta de Compensación, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, determinará la naturaleza específica de tales aportaciones.

En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará, en plazo voluntario, en

el término de un (1) mes a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago, mediante ingreso o transferencia a la cuenta bancaria abierta a nombre de la Junta, salvo que por el Consejo Rector se acuerde otro modo.

Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que pudieran ser procedentes con carácter individual, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los miembros con carácter proporcional con relación al coeficiente o cuota de participación que en tal momento tengan asignado.

En el caso de incorporación a la Junta de miembros con el carácter de empresas promotoras o urbanizadoras, estas entidades realizarán los desembolsos que les correspondan en función de los convenios contraídos con la Junta.

Transcurrido dicho plazo de pago voluntario de un (1) mes sin hacerse efectivo el abono, la Junta procederá a requerir al deudor, por el importe del principal, por un último plazo de 15 días naturales. Incumplido este último requerimiento, la Junta procederá a instar de la Administración actuante el procedimiento de expropiación o, por delegación del municipio, el de apremio, según convenga a sus intereses, de conformidad con el artículo 108, apartado 3, letras c) y e) LSCM. La incoación del procedimiento de apremio llevará consigo un recargo de apremio del 20 por 100 de la cantidad adeudada.

En todo caso, y cualquiera que sea el momento del pago, con posterioridad al vencimiento del período voluntario, las cantidades adeudadas a la Junta devengarán, con independencia del recargo de apremio, el interés anual de demora equivalente al interés exigible conforme a la Ley General Tributaria y al Reglamento General de Recaudación.

El Consejo Rector podrá acordar en su momento, la compensación de derramas con el pago de las indemnizaciones económicas resultantes del Proyecto de Reparcelación a los miembros de la Junta de Compensación.

En el supuesto de instrumentarse la vía expropiatoria, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

Si se utilizase la vía de apremio, las cantidades serán cobradas directamente por la Junta de Compensación.

#### Base 5.<sup>a</sup> *De la Valoración y cuotas de participación*

5.1. El derecho inicial de los miembros de la Junta de Compensación será directamente proporcional a la superficie real de las fincas de su propiedad aportadas, y se fijará en unidades convencionales.

5.2. La valoración de las aportaciones efectuadas, con la asignación de las cuotas resultantes de cada miembro de la Junta, servirá también para el ejercicio del derecho de voto, así como para la distribución de beneficios y cargas o pérdidas.

5.3. La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación se basará en la proporción entre la superficie real de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total de las mismas que genere aprovechamiento (es decir, descontando el viario público existente y la Colada del Arroyo de las Viñas).

5.4. Las superficies a considerar serán las que resulten de la medición de la realidad física, que se practique a dicho fin por los técnicos designados por la Junta de Compensación, sin perjuicio de que deba acreditarse por cada miembro de la Junta de Compensación, en la forma establecida en el apartado 2.2 siguiente, la titularidad de la finca, quedando a salvo las acciones reivindicatorias legales que puedan asistir a los propietarios de los terrenos. No se tomará en consideración, por tanto, la situación de la finca, su calidad o actual utilización, ni cualquiera otra circunstancia, salvo su superficie.

5.5. El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones a favor del Ayuntamiento, se distribuirá, proporcionalmente a sus cuotas de participación, entre los titulares de suelo de propiedad privada que se hubieran integrado en la Junta de Compensación de acuerdo con lo establecido en estas bases. Los bienes y derechos de los titulares no incorporados a la Junta quedarán en situación de expropiación forzosa, siendo beneficiaria la Junta de Compensación y órgano expropiante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

5.6. En todo caso, la determinación de las cuotas de participación tendrá carácter provisional hasta su fijación definitiva en el proyecto de reparcelación aprobado por acuerdo de la Asamblea General. Como consecuencia de la potencial expropiación de terrenos de propietarios no adheridos o que incumplan sus obligaciones es posible que dichas cuo-

tas de participación sean revisadas para su debida actualización, realizando las operaciones jurídicas complementarias que sean necesarias.

5.7. Para la identificación o localización de las fincas incluidas en la unidad de ejecución se atenderá, en primer lugar, a los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, a los que resulten del Catastro y, en caso de duda, a los antecedentes catastrales, elaborándose sobre la base de todo ello, el análisis de propiedades y cuotas de participación.

5.8. En consecuencia, al objeto de que se puedan obtener los datos arriba descritos por parte de la Junta de Compensación, mediante el otorgamiento de las escrituras de incorporación a la Junta, los miembros autorizan expresamente a los representantes de la Junta de Compensación para que puedan solicitar de los Registros Públicos correspondientes la información necesaria.

5.9. Cualquier controversia que pueda surgir entre propietarios integrados en la Junta de Compensación podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

#### Base 6.<sup>a</sup> *Extinción, transformación y valoración de derechos reales*

6.1. Los derechos reales, cargas y gravámenes, servidumbres prediales, y derechos de arrendamiento que pudieran estar constituidos sobre las fincas incorporadas a la Junta que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico (i) se extinguirán o transformarán de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 11 RDLH; y (ii) serán valorados con arreglo a lo dispuesto en los artículos 23.5 de la RDL 7/2015, los artículos 98 y 99 del RGU, las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

6.2. Las indemnizaciones por la extinción de dichos derechos incompatibles con el planeamiento o su ejecución se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización. Serán indemnizables los derechos mencionados en el apartado 4.1 siempre y cuando se acredite su vigencia en el trámite de audiencia por período de un mes de acuerdo con el artículo 174.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6.3. Las demoliciones realizadas con anterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de urbanización también serán indemnizables siempre que se justifique debidamente que el motivo de su demolición fue su incompatibilidad con la ejecución del planeamiento y/o que la edificación existente se incluya dentro del listado de edificaciones a demoler del Plan Parcial.

6.4. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios han de fijarse de acuerdo con lo previsto en la RDL 7/2015 y en el artículo 99 del RGU. En relación con las actividades económicas cuyo mantenimiento sea incompatible con el planeamiento urbanístico, siempre que la licencia de actividad estuviera en vigor con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial (30 de marzo de 2023) se podrá indemnizar el Lucro cesante temporal de un mes, salvo en situaciones debidamente justificadas cuyo plazo podrá ampliarse. La indemnización por este concepto se cuantificará a partir de la media aritmética que resulte del resultado o beneficio empresarial de los 3 períodos anuales previos a contar desde el trámite de audiencia por período de un mes de acuerdo con el artículo 174.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, estableciendo el prorrateo correspondiente al plazo de interrupción de la actividad.

6.5. En el supuesto de que los derechos reales fuesen compatibles con el planeamiento, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose en virtud del principio de subrogación real, a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen en el proyecto de reparcelación al propietario de la finca gravada.

#### Base 7.<sup>a</sup> *Valoración de las edificaciones, construcciones, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse*

7.1. Las edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones que existieren sobre las fincas incorporadas a la Junta que, por ser incompatibles con el planeamiento urbanístico se hayan demolido anticipadamente con fines de seguridad o deban derruirse o demolerse, se valorarán con independencia del suelo, de acuerdo con el artículo 35.3 de la RDL 7/2015.

7.2. No obstante lo anterior, las indemnizaciones aludidas podrán ser determinadas en virtud de mutuo acuerdo, por aplicación analógica de lo establecido en el artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa. En todo caso, el valor de las edificaciones y los demás elementos enunciados se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyec-

to de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 97.2 LSCM, con independencia del momento en que se lleve a cabo la demolición.

7.3. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en la ordenación vigente, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Base 8.<sup>a</sup> *Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras/constructoras*

8.1. Incorporación de empresas urbanizadoras/constructora.

En el proceso urbanizador podrán incorporarse a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras/constructoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los recursos económicos precisos.

La incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras/ constructoras que, en su caso, lo soliciten habrá de formalizarse con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación.

8.2. Valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras/constructoras.

La cuota de participación de la empresa o empresas urbanizadoras/ constructoras se fijará por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación en función de la aportación económica de aquellas y dicha cuota determinará el aprovechamiento urbanístico correspondiente. En todo caso, a efectos de determinar su cuota, se valorará la aportación económica teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización en función de las partidas que se vayan a ejecutar bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y la edificabilidad homogeneizada de los solares correspondientes, determinándose concretamente o por referencia a condiciones de volumen, uso y fase de entrega, bien por remisión a precios de mercado o cualquier otro criterio o elemento de determinación. En todo caso, se convendrá 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 correspondiente acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

La participación de la empresa o empresas urbanizadoras/ constructoras disminuirá la del resto de miembros de la Junta de Compensación, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actúen en la forma señalada en el artículo 11 de los Estatutos siempre y cuando así lo hagan constar dentro del plazo de quince (15) días siguientes a la comunicación de la existencia de acuerdo o convenio entre la Junta y la empresa/s promotora o urbanizadora.

El Proyecto de Reparcelación materializará a favor de la empresa o empresas urbanizadoras/promotoras el aprovechamiento urbanístico del que resulten adjudicatarias en función de su cuota de participación.

Base 9.<sup>a</sup> *Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes*

9.1. Adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación.

El reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo entre los propietarios de suelo comprendidos en la unidad de ejecución se materializará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Ello comportará la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por la actuación y de los derechos constituidos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones de la ordenación urbanística, aplicando el criterio de proporcionalidad directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

Los criterios de reparcelación serán entre otros, los establecidos en el artículo 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y los que se indican a continuación considerando la singularidad de la estructura de propiedad y de la ordenación del ámbito:

- a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.
- b) Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitati-

- va de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
- c) La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.
  - d) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
  - e) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
  - f) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, se adjudicará en proindiviso; o, en su caso, se podrá indemnizar a criterio de la junta de compensación por acuerdo de asamblea general.
  - g) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

Las diferencias de adjudicación serán igualmente objeto de compensación económica entre los interesados, quedando reflejadas en el Proyecto de Reparcelación y computándose en la cuenta de liquidación. Las cantidades de dicha compensación económica se determinarán atendiendo al valor de la unidad de aprovechamiento en el momento en que se apruebe inicialmente el proyecto de reparcelación.

Cuando se considere oportuno para facilitar la actuación urbanística, en el Proyecto de Reparcelación podrá reservarse terrenos a favor de la Junta para su posterior enajenación o destino a otros fines.

## 9.2. Adjudicación a la administración actuante.

En el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viario, zonas verdes y espacios libres y demás dotaciones de uso y dominio público previstas en el Plan Parcial.

Se adjudicará a la administración actuante el porcentaje del aprovechamiento tipo que le corresponde por imperativo legal, es decir, el 10 por 100.

## Base 10.<sup>a</sup> *Criterios de valoración de las fincas resultantes*

### 10.1. Criterios aplicables.

Para la valoración de las parcelas resultantes se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por los miembros de la Junta de Compensación, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico (en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas) ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros y sean acordados conforme al régimen jurídico de adopción previsto en estos Estatutos.

### 10.2. Coeficientes de ponderación. Unidades de aprovechamiento.

En el supuesto de no existir el acuerdo de los miembros de la Junta de Compensación antes aludido, las parcelas resultantes se valorarán, conforme a lo establecido por el artículo 87.1.d) de la LSCM, con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su edificabilidad y uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

La valoración se basará en la superficie edificable corregida por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado y se expresará en unidades de aprovechamiento, las cuales habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en su caso.

## Base 11.<sup>a</sup> *Procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación*

El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88 de la LSCM.

Aprobado el Proyecto de Reparcelación, se procederá a expedir la certificación administrativa a que se refiere el artículo 6 del RDLH, con el contenido regulado en el artículo 7 del mismo y 113.1 del RGU, que podrá protocolizarse notarialmente, constituyendo el mismo título inscribible en el Registro de la Propiedad.

Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen a favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la unidad de ejecución, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.

La acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales se realizará mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

Base 12.<sup>a</sup> *Obras de urbanización*

12.1. En el supuesto de que se hubieren incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras/promotoras, corresponderá a estas la financiación y, en su caso, la ejecución de las obras de urbanización, parcial o totalmente, con arreglo a las condiciones establecidas por la Asamblea General.

12.2. Si no concurriese la circunstancia anterior, la realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales cuya adjudicación deberá ser aprobada por la Asamblea General. Será posible cualquier forma de contratación admitida en derecho, ya sea adjudicación directa, concurso, o concurso-susasta. Será el consejo rector quien decida la forma de contratación. Las adjudicaciones se harán en todo caso, con base en criterios de economicidad para la Junta, ponderando el coste económico, la solvencia técnica y económica del ofertante y el plazo de ejecución.

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

- a) El compromiso del contratista de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado y su obligación de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- b) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- c) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantía de la correcta ejecución de las obras, cuyas retenciones no serán devueltas hasta que no se hayan recibido las obras por el Ayuntamiento.
- d) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

12.4. Las obras de urbanización serán financiadas con las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación. También podrá la Junta de Compensación enajenar las parcelas que, en su caso, le hubiesen sido adjudicadas para tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

12.5. La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos, con garantía hipotecaria de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes pertenecientes a los miembros de aquella, para la realización de las obras de urbanización y, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

12.6. Las parcelas resultantes quedarán gravadas, con carácter real y en concepto de afección, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquellas en función del saldo definitivo de los costes de la actuación y el Proyecto de Reparcelación determinará, a los efectos de dicha afección y para su constancia registral, la carga económica que, con carácter provisional, gravará cada una de dichas parcelas.

12.7. La afección podrá ser cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación expresiva de estar pagados totalmente los costes de la actuación correspondientes a la parcela resultante de que se trate, certificación que no se podrá expedir hasta tanto no se hayan recibido las obras de urbanización por el Ayuntamiento y se cuente con un saldo de costes definitivos de la actuación debidamente aprobado por la Asamblea.

12.8. La afección caducará y deberá ser cancelada a los dos (2) años de haberse aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación el saldo definitivo de los costes de la actuación y satisfecho, en su caso, el saldo remanente y, en todo caso, a los siete (7) años de haberse extendido la nota de afección.

Base 13.<sup>a</sup> *Edificación de solares y edificación simultánea con las obras de urbanización*

13.1. Obras de urbanización.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán edificar sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, siempre que las mismas merezcan la condición de solar y hayan obtenido la correspondiente licencia municipal.

Con carácter general, antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra a) del número 1 del artículo 20 de la LSCM.

Sin embargo, de conformidad con lo establecido en el número 3 del artículo 20 citado, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado, mediante la solicitud de la correspondiente licencia municipal de edificación debiendo observarse los requisitos establecidos en los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En tal supuesto, y con carácter previo a la solicitud de la licencia municipal, el interesado deberá dar cuenta al Consejo Rector de la Junta de Compensación a fin de que, por el citado órgano se fijen las condiciones y garantías precisas para la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización, así como del cumplimiento de las obligaciones económicas del miembro de la Junta de Compensación dentro de esta. En concreto deberán concurrir los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- b) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, sea previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se contenga el compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida y recibida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Prestación de fianza, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda. La prestación de la fianza será formalizada por los solicitantes de las licencias, a su cargo exclusivo.

Asimismo, la Junta, mediante normativa aprobada en asamblea, podrá regular las condiciones de la utilización en curso en orden a evitar su deterioro y recabar de los solicitantes de las licencias de obra la constitución de fianzas que en su caso garanticen la reposición o reparación de daños en la urbanización.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

13.2. Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta que, a instancia de esta, se produzca la recepción de las obras de urbanización e instalaciones por parte del Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 135.1 de la LSCM y teniendo en cuenta lo que establezca la ordenación vigente aplicable a la unidad de ejecución a los efectos de su transformación, en su caso, en entidad urbanística de conservación.

Los gastos derivados de la conservación de la urbanización hasta la recepción mencionada en el número anterior se distribuirán entre los miembros de la Junta de Compensación con arreglo a sus respectivas cuotas de participación. Los adquirentes de parcelas resultantes quedarán subrogados en esta obligación. Es decir, que las cuotas de conservación tendrán el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

La conservación de la urbanización, a partir de la recepción de las obras, instalaciones y dotaciones por parte del Ayuntamiento, corresponde a dicho Ayuntamiento, de conformidad con la competencia establecida en el artículo 136 de la L. 9/2001.

13.3. Recepción.

La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, a instancia de la Junta de Compensación que viene obligada a su entrega.

De la recepción de las obras de urbanización se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el/la alcalde/sa u órgano en quien delegue, el facul-

tativo encargado de la dirección de las obras, el/la presidente/a de la Junta de Compensación o persona que le represente y el/la alcalde/sa o concejal/a en quien delegue al efecto.

Si, en el momento de la recepción, las obras se encontraren en buen estado y hubieren sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el técnico designado por el/la alcalde/sa las dará por recibidas, haciéndolo constar en el acta antes aludida y comenzando desde la fecha de esta el plazo de garantía por un (1) año.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar dicha circunstancia en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, fijando un plazo al efecto.

Levantada el acta de recepción de las obras, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes con arreglo a la legislación hipotecaria, de conformidad a lo dispuesto por el número 6 del artículo 135 de la LSCM.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondiente.

Pozuelo de Alarcón, a 27 de febrero de 2025.—El director general de Urbanismo, Vivienda y Nuevos Proyectos, Juan José de Gracia Gonzalo.

(02/3.481/25)

