

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

70

#### 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 20 de marzo de 2024 y en el expediente administrativo con número de referencia PGU/2023/30, 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 2.4-01 “Carretera de Boadilla-Norte” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, promovida por el Presidente de la Comisión Gestora, y concretados en el documento presentado el 11 de marzo de 2024 (con NRE 10777).

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 DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APR 2.4-01 CARRETERA DE BOADILLA-NORTE

##### Capítulo I

##### *Disposiciones generales*

Artículo 1.º *Denominación.*—La Entidad a que se refieren los presentes Estatutos se denominará Junta de Compensación del APR 2.4-01 “Carretera de Boadilla-Norte”.

Art. 2.º *Naturaleza y régimen.*—1. La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter de ente corporativo de derecho público.

2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 9 de los presentes Estatutos.

3. A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 10.

4. La Junta de Compensación se regirá por la normativa urbanística vigente en el ámbito de la Comunidad de Madrid, constituida por:

- a) 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; los preceptos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- b) Ley autonómica 9/2001, del Suelo de dicha Comunidad (en adelante LSM) y, en cuanto no se opongan a esta.

- c) Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- d) Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF/54).
- e) Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957.
- f) 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/97).
- g) Y, restantes disposiciones legales vigentes, así como por los presentes Estatutos.

5. En todo caso deberán observarse las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid el 6 de junio de 2002, publicado en el BPCM de 4 de julio de 2002; así como el Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) de la unidad de ejecución del APR 2.4-01 “Carretera de Boadilla-Norte” del PGOU, aprobado por el Pleno de 27 de octubre de 2021, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 31 de enero de 2022.

Art. 3.º *Personalidad jurídica.*—La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica propia desde la inscripción del acuerdo del Ayuntamiento aprobatorio de la constitución de aquella en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, con plena capacidad jurídica y de obrar en el cumplimiento de sus fines.

Art. 4.º *Objeto y fines.*—La Entidad tendrá por objeto la ejecución, por el sistema de compensación, de la Unidad de Ejecución descrita en el artículo número 6, conforme al PPRI aprobado, lo que implicará la realización de las operaciones redistributivas de los beneficios y cargas derivados del Plan citado y de las obras de urbanización imputables a la actuación.

A tales fines la Junta llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Agrupación de los propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución y distribución equitativa entre los miembros de la Junta de Compensación de las cargas y beneficios resultantes de la actuación.
- b) Formular, aprobar internamente y someter a aprobación definitiva el Proyecto de reparcelación.
- c) Impulsar la aprobación del Proyecto de Urbanización, subsanando las eventuales deficiencias de conformidad con lo dispuesto por el artículo 107.3.d) de la LSM.
- d) Ejecutar las obras de urbanización, incluyendo, en su caso, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 97.2.g) de la LSM, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la actuación precisas, en la forma y condiciones de reembolso de las que excedan de las imputables a la propia actuación que se convengan con el Ayuntamiento.
- e) Ceder los terrenos destinados a redes o dotaciones públicas al Ayuntamiento.
- f) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración, según el Proyecto de reparcelación.
- g) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- h) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los propietarios no incorporados y de los que incumplan sus obligaciones en los supuestos establecidos en las Bases de Actuación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 108.3.b) y c) de la LSM, y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional civil con el mismo fin.
- i) Solicitar al Ayuntamiento la aprobación del Proyecto de Urbanización y de cualquier otro instrumento de planeamiento y/o actuación necesaria para el desarrollo del sector.
- j) Recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, conforme a lo previsto por el artículo 108.3.e) de la LSM, por la vía de apremio, las cuotas de urbanización.
- k) Formalizar operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos objetos de la actuación. Si se emitieran títulos se observará lo dispuestos en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador.
- l) Ejercitar cuantas acciones en defensa de los intereses comunes resulten procedentes.
- m) Exigir de las empresas prestatarias de servicios urbanísticos el reembolso de aquella parte de los costes de instalaciones que, según la reglamentación de tales servicios, no sean a cargo de los usuarios.
- n) Solicitar los beneficios fiscales previstos en la legislación aplicable.

- o) Actuar, con el carácter de fiduciaria y pleno poder dispositivo, sobre las fincas iniciales de los miembros de la entidad incluidas en el ámbito de la actuación, y de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que la ocupación fuera urgente, pudiendo ocuparlas para la realización de las obras de urbanización previstas en el planeamiento y proyecto de urbanización, sin que proceda la interposición de interdictos. Respecto de las fincas de los propietarios no adheridos al sistema, su ocupación se regirá por lo dispuesto por el artículo 108.3.d) de la LSM.
- p) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de Madrid para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
- q) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante las Administraciones Estatal, Autonómica y Municipal, así como ante los Jueces y Tribunales en todos grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
- r) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación deberá:

1. Solicitar del Ayuntamiento:
  - a) La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, instando su inscripción en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
  - b) La aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.
  - c) La tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación; siendo esta beneficiaria en ambos supuestos de la actuación expropiatoria.
2. Interesar del Registro de la Propiedad:
  - a) La constancia, por Nota Marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, una vez aprobados definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la junta de Compensación; interesando la prórroga de dicha nota cuando ello sea necesario de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97).
  - b) La inscripción de la reparcelación, una vez aprobada por el órgano competente del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el Proyecto de Reparcelación.

Art. 5.º *Órgano Urbanístico bajo cuya tutela se actúa.*—1. La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, que tendrá la consideración de Administración actuante, el cual controlará y fiscalizará su gestión.

2. En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:

- a) Notificar a los propietarios afectados el acuerdo de aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación, acuerdo que deberá producirse en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la documentación completa, con mención del Boletín Oficial en que se publique e indicación del plazo para formular alegaciones y solicitar, en su caso, la incorporación a la Junta.
- b) Aprobar definitivamente la aplicación del sistema de compensación, los Estatutos y Bases de Actuación y sus modificaciones y el proyecto de urbanización.
- c) Designar representante en la Junta de Compensación, al tiempo de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.
- d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución y, en su caso, escrituras de adhesión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- e) Aprobar el Proyecto de Reparcelación.
- f) La aprobación del Proyecto de Urbanización y de cualquier otro instrumento de planeamiento y/o actuación necesaria para el desarrollo del sector.
- g) Formalizar la recepción de las obras de urbanización que se ejecuten en el Sector.

- h) El ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
- i) Resolver los recursos contra acuerdo de la JC previstos en los Estatutos.
- j) Facilitar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta. Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en el artículo 30 de estos Estatutos.
- k) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- l) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- m) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Art. 6.º *Ámbito de actuación.*—Está representado por la totalidad de los terrenos constitutivos del Sector APR 2.4-01 “Carretera de Boadilla-Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Art. 7.º *Duración.*—La Entidad tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines para los que se constituye, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en los presentes Estatutos, requiriendo su disolución acuerdo de la Administración actuante.

Art. 8.º *Domicilio.*—La Junta tendrá su domicilio en la Paseo de la Habana, número 18, 5.º B, 28036 Madrid. El traslado del domicilio a otro lugar requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## Capítulo II

### *Constitución de la Junta. Derechos y obligaciones de sus miembros*

Art. 9.º *Miembros de la Junta.*—1. La Junta quedará integrada por las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en el Sector (que es a su vez área de reparto y unidad de actuación) que presenten la iniciativa a que se refiere el artículo 109 de la LSCM, o que otorguen la escritura constitutiva de la Entidad, o queden incorporados mediante escritura de adhesión otorgada dentro del plazo de un mes desde dicha constitución.

2. El plazo para solicitar la incorporación a la Junta, si no se hubiera hecho ya antes, es de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

3. Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa para la aplicación del sistema ni hubieran solicitado la incorporación a la Junta en la forma señalada en el número anterior serán expropiados en favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. No obstante lo dispuesto en los números anteriores, previa aprobación por el Consejo Rector y ratificación de la Asamblea General, cualquier propietario de ser aprobado expresamente podrá, en cualquier momento anterior a la aprobación del proyecto de reparcelación, incorporarse a la Junta de Compensación mediante escritura de adhesión, siempre que abone la parte de los gastos ya producidos proporcional a su superficie en el ámbito de la actuación, más los intereses que correspondan.

5. En caso de cotitularidad sobre una finca incluida en el ámbito de la actuación, la expropiación se aplicará solo sobre las cuotas indivisas cuyos titulares no hubieran solicitado su incorporación a la Junta.

6. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de los terrenos comprendidos en la actuación; quedando estos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de actuación.

7. Serán miembros de la Junta de Compensación los propietarios que hubieren presentado en el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón la iniciativa para la aplicación el sistema, y aquellos propietarios que, aun no habiendo participado en la iniciativa soliciten su adhesión a la Junta de Compensación, si no lo hubieren hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación:

- a) Para su incorporación habrán de solicitarlo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón mediante escrito en el que se haga constar su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación; debiendo acompañar la documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos y, en su caso, de la representación ostentada.

b) Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la incorporación, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación los bienes afectados de todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

8. Las Administraciones Públicas titulares de bienes en el ámbito de la Unidad de Ejecución quedarán integradas sin necesidad de formalidad alguna en la Junta de Compensación.

9. Cuando una finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiere sido objeto de doble inmatriculación o resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH/97 y en el artículo 103.4 del RGU/78.

**Art. 10.º Incorporación de empresas urbanizadoras.**—La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras, que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, adoptado por propietarios que representen al menos el 70 % de los votos, considerando a tal efecto que cada finca registral da derecho a un voto, correspondientes a los propietarios de las fincas, o sus representantes, y a las personas elegidas para representar a cada una de las fincas en copropiedad del sector, o sus representantes, 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 al artículo 166 f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

2. Los propietarios disconformes con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquella a efectos de las adjudicaciones que les correspondan conforme a las Bases de Actuación, manteniendo todos sus derechos correspondientes a la cuota que representan sin limitación ni traba alguna.

**Art. 11.º Constitución de la Junta.**—1. Los promotores, miembros fundadores, efectuarán la convocatoria para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento o, en su defecto, dentro de los dos meses siguientes a la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y de Bases de Actuación. La notificación, mediante carta certificada o cualquier otro medio fehaciente, deberá producirse con una antelación mínima de diez días hábiles a la fecha prevista, y expresará lugar, Notario autorizante, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta.

2. En la escritura pública constitutiva deberá constar:

- a) Relación de propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
- d) Acuerdo de constitución.

3. Los propietarios que no hubieren otorgado la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro de los plazos señalados en el artículo 9 (un mes), siendo expropiados a favor de la Junta en otro caso.

4. Copia autorizada de la escritura y, en su caso, de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura al órgano autonómico competente, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. A la escritura pública de constitución se incorporará un plano parcelario con definición gráfica de todas las fincas de la Unidad de Ejecución e indicación de las superficies provisionales de las mismas.

**Art. 12.º Transmisión de la condición de miembros.**—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.

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 del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión. A tal efecto, todo miembro que desee transmitir sus terrenos o participación en la Junta (total o parcialmente) deberá notificarlo fehacientemente a esta en el plazo de un

mes desde el otorgamiento de la escritura pública de venta, con indicación del nombre y domicilio del adquirente.

3. En la escritura de venta 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 al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de compensación. Copia de dicha escritura, o una certificación registral de dominio y cargas, deberá remitirse al Órgano Rector de la Entidad para su debida constancia.

4. El adquirente en las transmisiones *inter vivos* o el heredero en las *mortis causa*, deberá acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otorgada o con certificación registral de dominio y cargas; y, en tanto no se haya producido dicha entrega en la Sede de la Junta de Compensación, no será reconocido el carácter de miembro de la Junta de Compensación del nuevo titular o titulares.

5. Si en la escritura pública de transmisión *inter vivos* de la propiedad retuviera el transmitente los derechos y obligaciones consecuentes a la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, seguirá este ostentado dicho carácter, sin que el adquirente se incorpore a la misma.

6. Habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, que habiéndose sometido por el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación al período de información pública previsto en el artículo 88.1.1.º de la LSCM, dicho Proyecto adjudicara las parcelas resultantes a los titulares registrales de las fincas aportadas que constaren como tales en la fecha en que se hubiere realizado la afección registral de dichas fincas, siempre que el titular registral posterior a aquel no hubiera hecho constar su derecho registral ante la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, mediante la aportación de la correspondiente certificación registral, dentro del período de información pública arriba citado, o con anterioridad al mismo; todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 13 y 14.2, del RDLH/97.

Art. 13.º *Titularidades especiales*.—1. Los cotitulares de una finca acordarán su representación en la Junta, en la forma y condición que determinen, debiendo designar unos o varios representantes, y en caso de no existir acuerdo será aplicable lo que indica el artículo 166 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente. El régimen indicado se aplicará a cualesquiera otros derechos limitativos del dominio.

3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán 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.

4. En los supuestos de doble inmatriculación de fincas será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH/97; y en los casos de fincas dudosas se estará a lo previsto en el artículo 103.4 del RGU/78.

Cuando la titularidad litigiosa o la doble inmatriculación afecte a una porción o parte concreta de la finca de origen, pero no a la totalidad de esta última en el Proyecto de Reparcelación, procederá:

- a) Cuando sea una sola la finca de resultado, el expediente de equidistribución deberá fijar en ella una participación indivisa proporcional al valor de la porción litigiosa de la finca de origen aportada. Asimismo, deberá solicitarse del Registrador de la Propiedad el traslado de la situación litigiosa o de doble inmatriculación a esa participación indivisa de la finca de resultado con petición expresa de que las demás participaciones indivisas queden plenamente independizadas del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.
- b) Cuando en la misma situación fueren varias las fincas de resultado adjudicadas en sustitución de la única de origen afectada parcialmente por situación litigiosa o de doble inmatriculación, el expediente deberá fijar la finca de resultado, o la cuota de una de las fincas de resultado, calculada igualmente en función del valor de la porción litigiosa de la finca de origen. Asimismo, deberá trasladarse a la finca de resultado señalada, o la cuota indivisa, la situación litigiosa, con solicitud expresa al Registrador de la Propiedad de que tanto el resto de la finca, como las demás de resultado queden plenamente independizadas del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.

5. Los titulares en situación de doble inmatriculación, deberán realizar las aportaciones económicas a la Junta de Compensación correspondientes a las fincas afectadas, respecto de las superficies supuestamente duplicadas.

6. La representación de dichas fincas, en cuanto a las superficies conflictivas, en la Junta de Compensación corresponderá al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, como administración actuante.

Art. 14.º *Derechos de los miembros de la Junta.*—1. Ejercer el derecho a urbanizar por medio de la Junta de Compensación.

2. Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad tanto aportadas como de resultado, con las limitaciones derivadas de la afección de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al objeto de la propia Junta de Compensación.

En los supuestos de doble inmatriculación de fincas podrán los titulares de los bienes afectados formalizar acuerdos sobre afección parcial de aquellas en función de las respectivas superficies; y, en su defecto, se someterán a la jurisdicción civil ordinaria.

3. Ser indemnizados del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietarios, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas en el Sector, incompatibles con el planeamiento urbanístico.

4. Participar en el reparto de los beneficios y cargas de la ordenación del sector y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.

5. Concurrir y emitir su voto en las Asambleas Generales, con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.

6. Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.

7. Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación; así como percibir, en su caso, las compensaciones en metálico procedentes.

8. Impulsar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.

9. Enajenar, gravar o realizar cualesquiera otros actos de dominio o administración de los terrenos de su propiedad; quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación.

10. Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de esta, si lo hubiere, que le corresponda par su cuota de participación.

11. Solicitar al Consejo Rector la adopción del acuerdo de instar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las afecciones económicas de la parcela o parcelas que le hubieren sido adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas.

12. Presentar proposiciones y sugerencias.

13. Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.

14. Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

Art. 15.º *Obligaciones de los miembros.*—1. Los miembros de la Junta deberán:

a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

c) Regularizar la situación registral de los terrenos aportados a la Junta. Si los terrenos estuviesen gravados, deberá presentarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas o gravámenes. Igualmente deberán indicarse las situaciones arrendaticias existentes con aportación de los respectivos contratos.

Estos extremos deberán acreditarse en un plazo de 30 días a contar desde el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta o de adhesión a la misma.

d) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, así como podrán facilitar una dirección de correo electrónico válida para efectuar notificaciones. Los gastos de las publicaciones edictales por incumplimiento de este deber, o por negativa a recibir las notificaciones, serán de cuenta del miembro que los hubiera originado.

e) Satisfacer las cuotas derivadas de los gastos de urbanización y de gestión ordinaria de la Junta, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.

- Quien no esté al corriente en el pago de estas cuotas no tendrá voto en las sesiones de la Asamblea General.
- f) Permitir la ocupación de la zona necesaria de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósitos de materiales e instalaciones complementarias, conforme determina la legislación. En todo caso, no podrán ser ocupados los suelos sobre los que existan edificadas viviendas a mantener, salvo aquellas zonas que sean necesarios para la ejecución material de las obras e instalaciones contempladas en el proyecto de urbanización.
  - g) Entregar en el plazo de quince días hábiles, a requerimiento del secretario de la Junta de Compensación, una relación con las circunstancias de los titulares de los derechos personales y reales que graven, en su caso, los terrenos de su propiedad, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
  - h) Ceder gratuitamente al Municipio de Pozuelo de Alarcón, por medio del Proyecto de Reparcelación, las parcelas libres de cargas y gravámenes destinadas a:
    - Localizar el diez por ciento del aprovechamiento resultante del planeamiento urbanístico; pudiendo sustituirse la cesión, previo acuerdo del Órgano competente del Ayuntamiento, por el abono de una compensación económica sustitutoria equivalente al valor de tal aprovechamiento.
    - Localizar las redes de infraestructuras públicas supramunicipales, generales y locales de cesión obligatoria en la proporción establecida por la LSCM.
  - i) Sufragar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización del Sector, aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento, así como las obras complementarias ejecutadas; y atender su conservación hasta su recepción por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón con arreglo a las Bases de Actuación.
  - j) Satisfacer las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones,
  - k) obras e instalaciones y traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
  - l) Atender el pago de los honorarios de los instrumentos de planeamiento y gestión del ámbito.
  - m) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la Asamblea General.
  - n) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos de su propiedad contenidos en este ámbito al cumplimiento de aquella.
  - o) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización del Sector los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquellas, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización por el órgano competente del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, así como los que sean necesarios ocupar temporalmente, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el sistema de compensación; absteniéndose de promover interdictos de retener y recobrar la posesión de dichos terrenos. En todo caso, no podrán ser ocupados los suelos sobre los que existan edificadas viviendas a mantener, salvo que sean necesarios para la ejecución material de las obras e instalaciones contempladas en el proyecto de urbanización, procurándose que las ocupaciones temporales se hagan, siempre que no sea imperativo, en zonas distantes de las viviendas a mantener, para preservarlas de sus posibles impactos.
  - p) Cumplir los acuerdos de la Asamblea General adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas o parcelas de los miembros de la Junta de Compensación.
2. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para promover la expropiación conforme a la vigente normativa urbanística.
- Art. 16.º *Cuotas de participación.*—1. Para la determinación de la cuota de participación de cada miembro de la Junta se procederá del siguiente modo:
- a) Se establecerá en primer lugar la cuota de participación que resultaría en proporción estricta a la superficie real de las fincas aportadas por cada uno de ellos, o la cuota que le corresponda en el caso de cotitularidad.  
Se acompaña como Anexo I relación provisional de fincas comprendidas en el ámbito de la actuación, con indicación de su titular, así como la superficie total del ámbito.

- b) Durante la tramitación administrativa del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, y hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, tanto la superficie estimada de las fincas aportadas como la cuota correspondiente, tienen carácter meramente estimativo y provisional; siendo dicho Proyecto de Reparcelación el que las establezca definitivamente.
- c) Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General.
- Si, a consecuencia de la incorporación de una empresa o empresas urbanizadoras, de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución o de transmisión de las titularidades de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.
2. En caso de expropiación por falta de incorporación a la Junta o incumplimiento de deberes urbanísticos de algún propietario, se incrementará la cuota de participación de los miembros de aquella en la proporción que resulte.
3. Con arreglo a las cuotas de participación definitivas, se distribuirá el aprovechamiento lucrativo entre los propietarios afectados, así como las cargas urbanísticas de la actuación, debiendo tenerse en cuenta que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento ha de cederse, según dispone la LSM, ya urbanizado.
4. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes no influirán en la atribución de cuotas de participación, sin perjuicio de que deban ser tenidas en cuenta a efectos indemnizatorios o a efectos de adjudicación.
5. Las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes en el ámbito se entenderán sustituidas por las resultantes de la ejecución del Plan, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 20.2.b) de la LSM.
- Los terrenos afectos a un servicio público con anterioridad a la ejecución del Plan respecto de los que se mantenga íntegramente y en su mismo estado la afección tras dicha ejecución, no serán tenidos en cuenta en las operaciones de equidistribución.

### Capítulo III

#### *Órganos de gobierno*

Art. 17.º *Enumeración de los órganos de Gobierno.*—La Junta de Compensación se rige por la Asamblea General y el Consejo Rector.

Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:

- El presidente.
- El vicepresidente.
- El Gerente.
- El secretario.

Art. 18.º *Asamblea General.*—La Asamblea General es el órgano supremo de decisión de la Junta y de ella forman parte todos los miembros de la misma, adoptando sus acuerdos por mayoría de cuotas de participación.

El presidente, el vicepresidente y el secretario del Consejo Rector lo serán también de la Asamblea General.

Son facultades de la Asamblea General las siguientes:

1. Designar los componentes del Consejo Rector en la forma prevista en estos estatutos y, en su caso, nombramiento de censor o censores de cuentas, y a/ auditores para verificación de las cuentas anuales de la Junta de Compensación.
2. Nombrar y cesar, en su caso, al Gerente de la Junta de Compensación.
3. Disponer el cese, en su caso, de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación estatutaria del mismo; y, en los supuestos que procedan nombrar los sustitutos hasta la renovación estatutaria aludida.
4. Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios.
5. Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, previo informe, en su caso, de la auditoría externa contratada a tal fin o, en su defecto, de los Censores de Cuentas designados por la Asamblea General.
6. Aprobar el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización del Sector. Aprobar los Planes, Proyectos y, en general, cuantos instrumentos urbanísticos sean preci-

sos para el desarrollo de la actuación de planeamiento y gestión, para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa.

7. 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, sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector. Constituir, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.

8. Actuar como fiduciario con pleno poder dispositivo sobre los bienes comprendidos en el Sector y pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación en los supuestos de negativa a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del Sector.

9. Acordar la formalización de créditos para atender a los costos de la actuación, con garantía hipotecaria de las parcelas propiedad de los miembros de la Junta de Compensación en el ámbito del Sector.

10. Resolver sobre la incorporación de una o más empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación.

11. Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización del Sector en el supuesto de no haberse incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras, y adjudicar dichas obras; ello sin perjuicio de delegar en el Consejo Rector dichas facultades con las limitaciones que, en su caso, acuerde.

12. Constituir sociedades para la urbanización, edificación o explotación de servicios.

13. Aprobar, en su caso, las modificaciones de los Estatutos de la Junta de Compensación.

14. Solicitar del Ayuntamiento la tramitación del expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

15. Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación, y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos Estatutos, o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 19.º *Asamblea General Ordinaria.*—1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá, al menos, una vez al año.

2. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico (que coincidirá con el año natural) celebrará sesión para censurar la gestión del Consejo Rector y aprobar, en su caso, previo informe, en su caso, de los Censores de Cuentas designados al efecto, la Memoria y el Balance económico del ejercicio anterior.

3. En el último trimestre de cada año, se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, nombrar, en su caso, a los censores de cuentas para dicho ejercicio y/o auditores, y designar a los miembros del Consejo Rector.

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

Art. 20.º *Asamblea General Extraordinaria.*—1. Toda reunión de la Asamblea General, que no sea una de las señaladas en el artículo anterior, tendrá la condición de Asamblea Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, y cuando lo soliciten de dicho Consejo miembros que representen al menos, el 25 % de las cuotas de participación expresando en la solicitud los asuntos que se deban tratar en la Asamblea.

3. Solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

Art. 21.º *Convocatoria de la Asamblea.*—1. La convocatoria se realizará por el Consejo Rector, debiendo notificarse a todos los miembros de la Junta, por cualquier medio que deje constancia de la notificación, incluido el electrónico que se reputarán válidas siempre que se dirijan a las direcciones de correo electrónicas dadas por los miembros de la propia Junta de Compensación, con ocho días hábiles de antelación a la fecha señalada.

2. La convocatoria expresará la fecha y hora de la reunión en primera y en segunda convocatoria, el lugar donde haya de celebrarse y los asuntos incluidos en el orden del día. Entre la primera y la segunda deberá mediar, por lo menos, un plazo de media hora.

3. En la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria se expresará, además, que en el domicilio social, estará a disposición de los miembros, hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio precedente, con el informe de los Censores de Cuentas y/o Auditores, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente. A esta información, de acordarlo el Consejo Rector, se podrá tener acceso por medios electrónicos.

Todos los antecedentes documentales relativos a asuntos que han de someterse a la Asamblea General, tanto Ordinaria como Extraordinaria, se procurarán remitir junto con la convocatoria y se hará la advertencia de su disponibilidad previa, debiendo ponerse a disposición de los miembros con al menos cinco días de antelación a la reunión de la Asamblea.

4. Si la Asamblea General Ordinaria no fuere convocada dentro del plazo marcado, podrá serlo a petición de los miembros y con audiencia del Consejo Rector, por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón. Esta misma convocatoria habrá de realizarse por el Ayuntamiento respecto de la Asamblea General Extraordinaria, cuando lo soliciten los miembros a que se refiere el apartado segundo del artículo y el Consejo Rector no procediese a su convocatoria en el plazo de un mes.

5. 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, celebrándose con carácter de universal, pudiendo adoptarse cualesquiera decisiones relacionadas con el objeto de la Junta de Compensación.

Art. 22.º *Constitución y deliberaciones de la Asamblea.*—1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación cuyas cuotas de participación sumen, al menos, el 51 % del total de las mismas. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros concurrentes a la misma.

2. La representación habrá de conferirse por escrito y para cada reunión. Las personas jurídicas designarán una sola persona en su representación. En los supuestos de copropiedad será la representación elegida, y podrán asistir los restantes con voz, pero sin derecho a voto.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación, presentes o representadas.

4. No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos, y los actos de disposición en los que la Junta de Compensación actúe con el carácter de fiduciaria requerirán el voto favorable de miembros que representen, al menos, el sesenta por ciento de las cuotas de participación. Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación se requerirá el voto favorable de la mayoría de los miembros que representen a su vez al menos el 70 % de los votos, considerando a tal efecto que cada finca registral da derecho a un voto, correspondientes a los propietarios de las fincas, o sus representantes, y a las personas elegidas para representar a cada una de las fincas en copropiedad del sector, o sus representantes. Para la incorporación de empresas urbanizadoras y para la aprobación del Proyecto de Urbanización se requerirá el voto favorable de la mayoría de los miembros que representen al menos el 70 % de los votos, considerando a tal efecto que cada finca registral da derecho a un voto, correspondientes a los propietarios de las fincas, o sus representantes, y a las personas elegidas para representar a cada una de las fincas en copropiedad del sector, o sus representantes.

5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes ante la Administración actuante.

6. El presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente tratados, pasando a la votación de acuerdos si procediere, actuando como secretario el de la Junta de Compensación.

7. En caso de ausencia del presidente asumirá tales funciones el vicepresidente de la Junta de Compensación. Si no estuviera presente se designará por la Asamblea General entre los concurrentes, antes de iniciarse la sesión, a la persona de más edad del Consejo Rector que se halle presente para ejercer accidentalmente tal función.

8. De todas las sesiones se levantará Acta por el secretario, con el visto bueno del presidente, que habrá de ser sometida a la aprobación de la Asamblea en la misma reunión o en la inmediata siguiente. En el Acta deberán constar, con la debida claridad y precisión, todos los acuerdos adoptados.

Si la Junta lo acuerda, podrán designarse en la misma sesión dos Interventores para que, en unión del presidente actuante, procedan a su aprobación en el plazo de los treinta días siguientes.

A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los Órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas de la Asamblea General.

Art. 23.º *Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno y administración de la Junta de Compensación, al que corresponden todas las facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea por los presentes Estatutos; y está sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

2. Son funciones específicas del Consejo Rector:
  - a) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria.
  - b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
  - c) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, abriendo y manteniendo cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia; hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
  - d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos de administración, ya sean civiles, mercantiles o administrativos.
  - e) Realizar operaciones de cualquier clase, con la Hacienda Pública, Bancos, de carácter oficial o privados, Cajas de Ahorro, Entidades Financieras, Sociedades y particulares.
  - f) Proponer a la Asamblea General los presupuestos y las derramas extraordinarias que sean necesarias.
  - g) Establecer la forma y plazos en que, una vez aprobado el presupuesto anual y, en su caso, las derramas extraordinarias, han de satisfacerse las respectivas aportaciones, pudiendo proceder contra el socio o socios morosos para hacer efectivo el pago que le corresponda.
  - h) Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas, en beneficio de los intereses de la Junta, para proceder a la expropiación de las fincas cuyos propietarios no se integren en la Junta de Compensación; percibir, en vía de apremio, las cantidades adeudadas por los socios, o expropiar sus derechos en favor de la Junta, por incumplimiento de sus obligaciones y cargas.
  - i) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual y formalizar la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometida a aquella.
  - j) Nombrar al personal de la Junta de Compensación.
  - k) Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes; fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse; así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
  - l) Contratar directamente la ejecución de obras de demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como de obras de urbanización previas o complementarias.
  - m) Acordar la constitución de las garantías económicas que se exijan por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
  - n) Solicitar del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón la recepción de las obras de urbanización del Sector.
  - o) Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación (incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta en estos supuestos a la Asamblea General) y acordar el otorgamiento de poderes a favor de Abogados y Procuradores.
  - p) Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
  - q) Cuantas otras facultades le sean delegadas por la Asamblea General de entre las asignadas como competencia de esta. No podrá delegarse la aprobación del Presupuesto ni la Censura de Cuentas.
  - r) Cuantas sean precisas para la gestión común y no estén atribuidas expresamente al Consejo Rector o a la Asamblea General Ordinaria.

Art. 24.º *Composición y funcionamiento del Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector se compone de al menos cuatro miembros: presidente, vicepresidente, y dos vocales, quienes podrán ser designados como Secretario, de así acordarse. Su designación corresponde a la Asamblea General. Los propietarios minoritarios, entendiéndose por tales los que, agrupados, no alcancen el 34 % de las cuotas de participación, tendrán derecho a la designación de un vocal. Si a estos efectos se formaran diversos grupos de propietarios minoritarios, la facultad de designación corresponderá al integrado por mayor número de propie-

tarios, sin consideración de su cuota de participación. Para el supuesto de incorporación de empresa o empresas urbanizadoras la composición del Consejo se ampliará en una Vocalía más, cuya designación corresponderá a aquellas.

2. Se integrará, además, en el Consejo, con voz y sin voto, un representante del Municipio designado por este.

3. El nombramiento de los miembros del Consejo Rector se efectuará por la Asamblea General para un período de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinida por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso aquella.

La designación del representante o de los representantes de la empresa o de las empresas urbanizadoras en su caso, tendrá duración indefinida; pudiendo ser sustituidos en cualquier momento por decisión de la empresa o empresas citadas.

4. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más miembros del Consejo Rector, el mismo Consejo podrá designar a quienes hayan de sustituirlos hasta su renovación en la siguiente Asamblea General, que podrá ratificar al nombrado o nombra a uno nuevo.

El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del presidente o cuando lo soliciten dos de sus miembros, debiendo expresar la convocatoria, que deberá notificarse por carta certificada con cinco días de antelación; y, en caso de urgencia, con veinticuatro horas, el lugar, día y hora de la sesión y los asuntos a tratar.

5. Todos los cargos del Consejo Rector serán gratuitos y será indispensable la cualidad de propietario (o persona que represente a un propietario), incorporado a la Junta de Compensación para ostentarlos, salvo el cargo de Secretario.

6. Se requerirá la presencia, por sí o mediante representación conferida por escrito para cada sesión, de al menos tres de sus miembros para la válida constitución del Consejo, adoptándose sus acuerdos por mayoría de los miembros presentes o representados. De todas las reuniones del Consejo se levantará acta firmada por el secretario con el visto bueno del Presidente.

7. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaren celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo esta sin previa convocatoria y adoptar cualesquiera acuerdos en las materias de su competencia.

8. El Consejo podrá delegar en una Comisión Delegada determinadas funciones, salvo la referente a la elaboración de los presupuestos, por acuerdo de dos terceras partes de sus miembros de derecho. En el propio acuerdo se establecerá la composición de la Comisión, con designación de los miembros del Consejo que la compondrán, y su régimen de funcionamiento.

Art. 25.º *Presidente, vicepresidente y secretario.*—1. El presidente es el representante legal de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

2. Corresponde al presidente:

- a) Convocar, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector; fijar el orden del día y dirigir sus deliberaciones.
- b) Le corresponde, asimismo, ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- c) Notificar a los Órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante los mismos.
- d) Ostentar la plena representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de gobierno y administración; pudiendo otorgar poderes notariales a cualesquiera personas, previa autorización del Consejo Rector, para el ejercicio de dicha representación.
- e) Realizar toda clase de actuaciones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Órganos de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, Sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- f) Otorgar poderes notariales a favor de Abogados y Procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- g) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- h) Y, ejercer cuantas funciones le sean delegadas por los mismos.

3. El vicepresidente sustituirá al presidente en los casos de vacante, ausencia, delegación o enfermedad.

4. El secretario, que tendrá derecho de voto solo en el caso de ser propietario, es el fedatario de la Junta. Tendrá a su cargo el levantamiento y custodia de las actas de la Asamblea y del Consejo Rector, y expedirá las certificaciones de las mismas que le sean requeri-

das, con el visto bueno del presidente. Le corresponderá igualmente la llevanza del Libro de Registro de miembros de la Junta y la notificación a estos de los acuerdos de la Asamblea General y, en caso de especial entidad o trascendencia, de los del Consejo Rector. Deberá notificar también a la Administración actuante los acuerdos que deban surtir efecto ante ella.

Art. 26.º *Gerente*.—1. El gerente, cargo de facultativa creación por el Consejo Rector, será designado y, en su caso, removido por este, con una duración indefinida.

2. Serán funciones del gerente:

- a) Asistir a las sesiones del Consejo Rector, con voz, pero sin voto.
- b) Ejercer la jefatura del personal administrativo, organizando los servicios de la Junta para la mejor gestión de los intereses comunes.
- c) Ejercer las demás funciones que le delegue el Consejo Rector.

3. El cargo de gerente será retribuido en la forma y cuantía que establezca el Consejo Rector.

4. Las funciones gerenciales señaladas en el número 2, pueden encomendarse a alguno de los miembros del Consejo Rector, en cuyo caso se establecerá al propio tiempo la forma y cuantía de su retribución.

## Capítulo IV

### *Régimen económico y jurídico de la Junta*

Art. 27.º *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. 28.º *Ingresos y gastos*.—1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- d) Las aportaciones iniciales de los socios.
- e) Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario y extraordinario.
- f) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc. que se obtengan.
- g) Los productos de las enajenaciones de bienes del patrimonio de la Junta de Compensación.
- h) Las rentas y productos de su patrimonio.
- i) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.
- j) Las cantidades que, en su caso, se perciban por la ejecución subsidiaria de obras de descontaminación de terrenos.

2. Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a) Promoción de la actuación urbanística, incluyendo los gastos de desarrollo del sistema de compensación.
- b) Ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, incluyendo las indemnizaciones por demolición de elementos materiales o extinción de derechos incompatibles con la ejecución del planeamiento.
- c) Abono de honorarios profesionales por los planes y proyectos necesarios para la actuación urbanística, y por los servicios de consultoría y asesoramiento.
- d) Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
- e) Retribuciones al Gerente y al personal que contrate la Junta, para tareas administrativas, de vigilancia, de limpieza, etc.
- f) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, cuando la Junta fuere beneficiaria de la expropiación.
- g) Cuantos vengán exigidos por los actos y contratos realizados para el cumplimiento del objeto social de la Junta de Compensación.

3. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes, previa expedición de facturas por la Junta de Compensación con el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente.

Art. 29.º *Aportaciones de los socios*.—1. Señaladas por la Asamblea General las aportaciones que, con carácter ordinario o extraordinario, deben efectuar los socios, el Consejo Rector definirá la forma y condiciones de pago de las mismas. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación asignadas a cada miembro.

2. Salvo que por el Consejo Rector se acuerde otro modo, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará mediante ingreso o transferencia a la cuenta

bancaria abierta a nombre de la Junta, dentro del mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector acordando el pago. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés del dinero señalado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado vigente en la anualidad, incrementado en cuatro puntos de la cantidad no satisfecha, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad adeudada en el plazo de quince días siguientes al requerimiento que, al efecto, se le practique por el Consejo Rector.

3. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la cantidad adeudada con el expresado recargo, el Consejo Rector exigirá el cobro de la totalidad de la deuda por la vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación de descubierto, que tendrá eficacia ejecutiva. El importe del descubierto, integrado por la deuda inicial más el recargo, devengará intereses de demora desde la expedición de la certificación correspondiente, al tipo que resulte de incrementar cuatro puntos porcentuales el interés legal del dinero.

4. También podrá la Junta instar del Ayuntamiento la expropiación de los derechos del miembro moroso conforme al artículo 108.3.c) de la LSM.

5. Si se utilizase la vía de apremio administrativo, las cantidades cobradas se entregarán por el órgano recaudador a la Junta de Compensación.

Art. 30.º *Ejecutividad de los actos y acuerdos de la Junta.*—1. Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen aprobación ulterior de la Administración urbanística.

2. Todos los socios, incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de Gobierno de la Junta, dentro de sus respectivas atribuciones.

3. Contra los acuerdos de la Asamblea General los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en el plazo de un mes. Contra los acuerdos del Consejo Rector podrá interponerse recurso interno ante la Asamblea General en el mismo plazo.

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

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

6. Los socios de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de obras de urbanización que sean conformes con el Plan que se ejecuten.

Art. 31.º *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación e inscrita esta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter obligatorio para los miembros de aquella y para la Administración, así como plena eficacia frente a terceros.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá los mismos trámites de aprobación e inscripción indicados en el número 1.

Art. 32.º *Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*—En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, además de la inscripción de la Junta de Compensación, constarán las modificaciones que se produzcan en los Estatutos de aquella; a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón dará traslado a aquel de tales modificaciones.

Art. 33.º *Naturaleza jurídico-administrativa.*—Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.

## Capítulo V

### *Disolución y liquidación*

Art. 34.º *Disolución y liquidación.*—1. La Junta de Compensación se disolverá, tras el cumplimiento de los fines que motivaron su constitución, mediante acuerdo de la Asamblea General, adoptado por el voto favorable de miembros que representen, al menos,

el sesenta por ciento de las cuotas de participación, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar.

2. El acuerdo de disolución requerirá la aprobación de la Administración actuante, no procediendo esta mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estuvieran pendientes.

3. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

4. En la liquidación de la Junta, los miembros participarán en proporción a sus respectivas cuotas.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por la Comisión Gestora serán de cuenta de la Junta de Compensación, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen adecuadamente ante la Asamblea General; imputándose la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios adheridos a la Junta.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La Comisión Gestora dará cuenta a la Asamblea General de la Junta de Compensación, en la primera reunión que celebre esta, de las actuaciones e incidencias producidas con anterioridad; procediéndose seguidamente a la disolución y liquidación de la citada Comisión.

### **BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APR 2.4-01 CARRETERA DE BOADILLA-NORTE**

#### I. DISPOSICIONES GENERALES

Base primera. *Objeto y ámbito territorial*

Las presentes Bases establecen los criterios por los que se ha de regir la actividad de la Junta de Compensación a constituir para la ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) de la Unidad de Ejecución del APR 2.4-01 "Carretera de Boadilla-Norte", en lo referente a las operaciones redistributivas de los beneficios y cargas derivadas de dicho Plan y ejecución de la obra urbanizadora, bajo la fiscalización y control del Ayuntamiento de Pozuelo.

Base segunda. *Actuaciones que comprende*

La actuación urbanística por compensación comprenderá: La ejecución del planeamiento urbanístico comprenderá, de conformidad a lo previsto por el artículo 71 de la LSCM, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del PPRI del ámbito y, en especial, las de urbanización de los terrenos comprendidos en el mismo.

Cumplidos los presupuestos legales de ejecución habrá de procederse a:

1. La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación en los plazos y condiciones legalmente establecidos, así como de aquellos miembros que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y por el planeamiento aplicable a las presentes Bases de Actuación. En todos los casos, la expropiación será realizada por el Ayuntamiento de Pozuelo en favor de la Junta de Compensación, la cual tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. La obtención de terrenos, o su valor equivalente, por las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructura, equipamientos y servicios.

3. La cesión de terrenos o equivalente económico de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas. El Ayuntamiento recibirá de los propietarios del Sector terrenos urbanizados adecuados para albergar el 10 % del aprovechamiento, que se recibirán libre y gratuitamente en concepto de participación del municipio en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

4. La ejecución y cesión de las obras e instalaciones de urbanización, según el planeamiento aplicable y el proyecto de urbanización que lo desarrolle; así como, en su caso, la realización de las obras de edificación que se determinen.

5. La distribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento lucrativo entre los propietarios, en proporción a sus cuotas de participación y conforme a los principios de redistribución de la legislación urbanística aplicable.

6. Tanto la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria como la distribución entre los propietarios de los terrenos con aprovechamiento lucrativo en proporción a sus respectivas aportaciones se llevará a cabo mediante la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.

Corresponderá al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento, fin de asegurar (dando cumplimiento a la previsión del artículo 72 de la LSCM), que se produzca de conformidad con la ordenación del territorio y la urbanística y los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

*Base tercera. Participación en los gastos*

Los gastos que se derivan de la actuación urbanística descrita en la Base anterior serán satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación, fijadas de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos. El Ayuntamiento de Pozuelo no participará en dichos gastos.

Los gastos de urbanización comprenden los que se especifican en los artículos 97 de la LSM y 98 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando para la ejecución de las obras de urbanización se precise que con carácter previo o simultáneo se realicen obras de descontaminación y adecuación de terrenos exigidas por la legislación sectorial sobre suelos contaminados, y los obligados a ellas no las acometieran, dificultando o impidiendo el desarrollo del Sector, el Ayuntamiento podrá requerir a la Junta de Compensación para que, en ejecución subsidiaria, las lleve a cabo junto a las obras de urbanización, repercutiendo su importe a los titulares de los suelos contaminados. A tal efecto la Junta de Compensación comunicará al Ayuntamiento, para su aprobación, el presupuesto específico de dichas obras, que será notificado a los interesados para trámite de audiencia antes de su aprobación.

*Base cuarta. Edificación del sector*

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que se haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o se proceda a la urbanización y edificación simultáneas, en la forma legalmente dispuesta.

**II. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

*Base quinta. Criterios para valorar las fincas aportadas*

1. La valoración de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM; y, en lo no previsto por el citado precepto, será de aplicación el contenido del artículo 34 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y por lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y en la legislación expropiatoria de aplicación.

2. Los criterios voluntariamente establecidos, en su caso, por mayoría de cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

3. La valoración de los bienes y derechos afectados se realizará, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos, aplicando lo dispuesto por el número 1 del artículo 23 de la LSCM, que establece la proporcionalidad del derecho de los propietarios (en el caso de cotitularidad se distribuirá por cuota de propiedad de cada uno de sus cotitulares) a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución, a la superficie de terreno aportado por los mismos.

4. El derecho de los propietarios será proporcional a la realidad física de sus respectivas fincas situadas dentro de la Unidad de Ejecución, que prevalecerá sobre la consignada en los títulos adquisitivos, con las correcciones que en el artículo 16 de los Estatutos se establecen.

5. La titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. En caso de falta de inmatriculación, una vez acreditada la titularidad de la finca por cualquier medio admitido en derecho, se procederá a dicha inmatriculación con ocasión de la inscripción registral del proyecto de reparcelación, de conformidad con lo dispuesto por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. En principio, las superficies asignadas a cada finca figuran, con carácter provisional, en el Anexo I. Una vez constituida la Junta, la Asamblea General fijará las cuotas de participación correspondientes a las fincas aportadas, que tendrán igualmente carácter provisional hasta la fijación definitiva en el proyecto de reparcelación.

6. En el Proyecto de Reparcelación, y a los efectos de la localización de las fincas incluidas en el mismo, así como para la fijación de la superficie real de las mismas, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Para la localización de las fincas incluidas en el ámbito se utilizarán los títulos registrales de las mismas y datos del Catastro actual, y estudio topográfico del ámbito; y, en caso de duda, se acudirá a los datos obrantes en los siguientes antecedentes:

- Catastros anteriores.
- Instituto Geográfico y Catastral.
- Avance Catastral.
- Kilométrico.

- b) Para la fijación de la medición de las fincas, una vez localizadas y replanteadas en coordenadas UTM las fincas aportadas, de conformidad con los datos obtenidos de acuerdo con el apartado a), la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición de las mismas mediante programa de diseño de dibujo asistido por ordenador, si fuera posible. Caso contrario se deberá acudir a otros medios tales con el levantamiento topográfico, investigación sobre kilométricos, etc.

Al objeto de que la Junta de Compensación pueda obtener los datos necesarios para realizar las operaciones antes citadas, los miembros de la misma autorizarán expresamente a los representantes de la Junta de Compensación para que puedan obtener de los Registros Públicos correspondientes la información necesaria.

7. A cada una de las fincas aportadas por los miembros adheridos a la Junta de Compensación se asignará un valor concreto en unidades convencionales, que determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derechos en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, y la adjudicación de las parcelas resultantes en las que ha de localizarse el aprovechamiento urbanístico, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.

8. Para fijar las cuotas de participación individualizada de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones en esta se seguirá el siguiente proceso: Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada, y pública patrimonial en su caso, aportada por los miembros de la Junta de Compensación, y cálculo del valor de dicha superficie con arreglo al criterio señalado en el epígrafe anterior. En el caso de cotitularidad se asignará a cada cotitular la cuota de propiedad que le corresponda en la finca.

9. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente al Municipio de Pozuelo de Alarcón, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los miembros de la Junta de Compensación; y los titulares no incorporados a la misma quedarán, respecto a sus bienes y derechos afectados por el planeamiento, en situación de expropiación forzosa. A tal efecto, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

10. En caso de titularidades desconocidas, en ignorado paradero o controvertidas, se estará a lo dispuesto por el artículo 10.2 y 3 del citado Real Decreto 1093/1997.

11. Las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes en la unidad de ejecución se entenderán sustituidas por las resultantes de la ejecución del Plan; y las afectas a un servicio público que se mantengan íntegramente con la misma afectación tras dicha ejecución, no serán tenidas en cuenta en las operaciones de equidistribución.

Base sexta. *Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas*

1. Las situaciones jurídico-reales existentes sobre las fincas comprendidas en el ámbito de la actuación que no puedan subsistir sobre la finca adjudicada en correspondencia con la aportada que soportará la carga, ni transformarse en crédito con garantía hipotecaria por no darse el supuesto de subrogación real, se extinguirán, debiendo indemnizarse por el propietario respectivo.

2. Los derechos reales y personales que afecten a los bienes integrados en la Unidad de Ejecución, y que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, se efectuara con arreglo a lo dispuesto en el artículo 34 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y por lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y en la legislación expropiatoria de aplicación, relativa a 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.

3. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios han de fijarse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 34 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y por lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y en la legislación expropiatoria de aplicación, y las indemnizaciones consecuentes a los perjuicios causados por el traslado de actividades económicas, cuyo mantenimiento sea incompatible con el planeamiento urbanístico, se han de acreditar a favor de los titulares.

Las indemnizaciones aludidas se ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, y se satisfarán a los titulares interesados con cargo al citado Proyecto en concepto de gasto de urbanización.

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

Base séptima. *Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse*

1. Las edificaciones que existieren sobre las fincas aportadas, y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, han de valorarse con independencia del suelo, de acuerdo con la normativa catastral, en función del valor de reposición de las mismas, afectado por sendos coeficientes de antigüedad y estado de conservación, con arreglo a lo preceptuado en el artículo 34 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y por lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y en la legislación expropiatoria de aplicación.

2. En cuanto a las obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico se han de valorar igualmente con independencia del suelo, conforme a los criterios del artículo 34 y concordantes del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y por lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y en la legislación expropiatoria de aplicación.

3. Solo se tendrán en cuenta, a efectos de su indemnización, a cargo del proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización, las edificaciones, obras y plantaciones existentes sobre las fincas aportadas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del PPRI del Sector; salvo que con anterioridad ya estuviera aprobada la delimitación del Ámbito.

4. El valor de las edificaciones y los demás elementos enunciados se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización, conforme a lo dispuesto por el artículo 97.2 de la LSM.

5. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando es-

tén 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.

6. No serán indemnizables las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que, compatibles con el planeamiento, se mantengan ni aquellas otras que, compatibles o incompatibles con el planeamiento, no fuere preciso demoler o derribar para realizar las obras de urbanización y que por voluntad de sus propietarios se mantuvieran.

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

1. En el supuesto previsto en los Estatutos de la Junta de Compensación de incorporación de empresas urbanizadoras, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de urbanización, o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación si esta cifra es definitiva, o, si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a su aportación, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los metros cuadrados de solares correspondientes, determinándose concretamente o por referencia a condiciones de volumen, y fase de entrega, bien por remisión a precios de mercado o cualquier otro criterio o elemento de determinación.

3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actúen en la forma señalada en el artículo 10.2 de los Estatutos.

### III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base novena. *Proyecto de Urbanización y su contratación. Simultaneidad*

1. Dada la necesaria realización de obras de urbanización para la ejecución del planeamiento en el Sector, ha de procederse a la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización, al que el artículo 80 de la LSM define como instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de:

- a) La ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento urbanístico.
- b) Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante prevista en el planeamiento.

2. El Proyecto de Urbanización no podrá contener, con arreglo a lo previsto en el artículo 80.2 de la LSM, determinaciones propias del planeamiento urbanístico; debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para él establezca aquel, y las normas reguladoras de las obras y los servicios municipales de urbanización previstas en el artículo 97 del mismo texto legal:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al Sector.
- c) Obras para el suministro de agua, de distribución domiciliario de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de esta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesaria para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores al Sector que sean precisas.
- g) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- h) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

3. De conformidad con lo establecido en el Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución del APR 2.4-01 “Carretera de Boadilla-Norte” del PGOU de Pozuelo de Alarcón, se establecieron las siguientes condiciones:

- a) En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Además de ello, en el citado Proyecto de Urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.
- b) En el Proyecto de Urbanización igualmente se definirán con total precisión los accesos a las distintas parcelas, agrupados, en lo posible, de dos en dos, y coordinando debidamente los mismos con los aparcamientos en viario y con la disposición de alcorques y luminarias, de forma que en el futuro no sea necesario afectar o ninguno de dichos elementos.
- c) La recogida de las aguas pluviales deberá quedar definitivamente resuelta con el vertido de las mismas al colector interceptor previsto en el Plan General en los términos establecidos, tanto en el “Convenio urbanístico regulador del procedimiento de planeamiento y ejecución de las obras de mejora de las condiciones de drenaje y saneamiento de las cabeceras de los arroyos Pozuelo y Antequina, mediante la construcción de un colector-interceptor de aguas pluviales al oeste y sur de las zonas consolidadas”, ratificado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 19 de septiembre de 2007, y que ha sido suscrito el 12 de noviembre de 2007, entre otros, por los promotores del presente Plan, como en el “Plan Especial relativo a las condiciones de desarrollo y ejecución del colector-interceptor de pluviales señalado en el Plan General de Ordenación de Pozuelo de Alarcón como red pública de infraestructura de saneamiento”, que en desarrollo del mismo ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 15 de abril de 2010.
- d) Dada la total implicación del presente ámbito con el sector UZ 2.403 “Área Pozuelo Oeste (ARPO)”, todas sus redes de infraestructuras conectaran con las de este Sector, y la ejecución material de sus obras de urbanización estará condicionada a la previa o simultánea de las de dicho sector.
- e) Asimismo, y al igual que en el caso de citado sector, la ejecución material de las obras de urbanización estará a su vez condicionada a la previa ejecución y puesta en servicio del colector-interceptor de aguas pluviales, o la solución alternativa que deberá contar con la aprobación preceptiva de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cumplimiento de lo establecido en su informe de fecha 1 de diciembre de 2017.
- f) Han de tenerse además en consideración los condicionantes de los informes sectoriales y municipales conforme se describen en este Plan Parcial de Reforma Interior.

4. La Junta de Compensación, que actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la actuación, podrá ocuparlas para la realización de las obras de urbanización a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en los términos establecidos por el apartado d) del número 3 del artículo 108 de la LSM, y en la forma y condiciones establecidas en estas Bases.

5. A tales efectos se distinguen dos supuestos:

- a) De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos de la Junta de Compensación, desde el momento en que se requiera su disponibilidad material dentro del proceso de urbanización.
- b) De los propietarios no adheridos al sistema de compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

6. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán ejercer acción interdictal alguna cuando esta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización en desarrollo del planeamiento urbanístico.

7. La ejecución de las obras de urbanización, cuya responsabilidad corresponde a la Junta, se llevará a cabo por la empresa o empresas que se determinen por acuerdo de la Asamblea General, conforme a las previsiones contenidas en el PPRI a que se refieren las presentes Bases de Actuación, y del Proyecto de Urbanización en desarrollo del mismo, en

el que se detallarán y valorarán todas las obras de urbanización correspondientes a la actuación urbanística. Asimismo, la Asamblea General acordará la convocatoria de un concurso para adjudicar la ejecución de la totalidad o parte de las obras de urbanización, con una concurrencia de un mínimo de tres ofertas.

8. En el contrato de ejecución de obras deberán constar las circunstancias relacionadas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

9. Si a la Junta se hubiera incorporado empresa o empresas urbanizadoras, la ejecución de las obras de urbanización podrá efectuarse total o parcialmente, por estas, con sujeción a lo establecido en los Estatutos y presentes Bases. También en este supuesto deberá garantizarse el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo citado en el número anterior.

10. El número 3 del artículo 20 de la LSM, al que remite al artículo 23 del mismo texto legal, dispone que antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra a) del número 1 del citado artículo 20.

Sin embargo, puntualiza 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.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42.2 en relación con el 41 del RGU se podrán otorgar licencias de construcción antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados.

Para que el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón otorgue licencias de construcción, simultánea con la urbanización, será preciso que se hubieren aprobado definitivamente los Proyectos de urbanización y de Reparcelación, y se hubieren ejecutado al menos el 50 % de las obras recogidas en aquel, y se presente por la Junta de Compensación para su aprobación municipal, el documento de "Normas para la ejecución simultánea de edificación durante la ejecución de la obra de urbanización". Todo ello sin perjuicio de las licencias y autorizaciones concurrentes que hubiesen de solicitarse y como las garantías técnicas y económicas que la Administración municipal estime conveniente establecer para la correcta ejecución de las obras de urbanización.

La garantía a prestar por quien solicite la aplicación de dicho régimen será fijada de forma que alcance a cubrir el coste total de ejecución de las obras de urbanización comprometidas que falten por ejecutar.

Se propondrá al Ayuntamiento de Pozuelo que estas normas de simultaneidad se incorporen al Proyecto de Urbanización para, en su caso, poder proceder a su conjunta aprobación.

11. La recepción de las obras de urbanización se realizará con arreglo a lo dispuesto en el número 1 del artículo 135 de la LSCM.

12. Levantada el acta, 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.

*Base décima. Costeamiento de los gastos de urbanización y afección de las fincas resultantes*

1. Los gastos de urbanización serán satisfechos por los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas de participación, teniendo en cuenta que los terrenos correspondientes al 10 % del aprovechamiento lucrativo municipal han de cederse urbanizados.

2. La distribución de los gastos de urbanización estimados, mediante la fijación individualizada y concreta de las cantidades que corresponda satisfacer a cada miembro, se efectuará en el Proyecto de Reparcelación a que se refieren las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.

3. En cuanto a los eventuales gastos derivados de obras de descontaminación de suelos se estará a lo establecido en la Base Tercera.

4. 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.

5. La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas aportadas 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.

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.

- a) La referida afección se registrará por lo dispuesto en el artículo 19 del RDLH/97.
- b) De conformidad a lo establecido en el artículo 20.2.b) del RDLH/97 la afección podrá ser cancelada a instancia de parte interesada, antes de su fecha de caducidad, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística.

7. La afección caducará y deberá ser cancelada a los dos 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/o a la extinción del período de garantía, y, en todo caso, a los siete años de haberse extendido la nota de afección.

#### IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Base decimoprimeras. *Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y gratuita y de las obras de urbanización*

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

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el PPRI y Proyecto de Urbanización aplicables, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha del acta de cesión regulada por el artículo 135.3 de la LSM.

Base decimosegunda. *Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes*

1. Para la distribución entre los miembros de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Entidad, se formará y aprobará por esta conforme al artículo 87 de la LSM, el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que deberá presentarse al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

2. Para la valoración de las parcelas resultantes se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta de Compensación, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.

3. Para la valoración de las parcelas resultantes, en el supuesto de no existir el acuerdo unánime de los miembros de la Junta de Compensación antes aludido, se considerarán los siguientes extremos<sup>1</sup>:

- a) Edificabilidad.
- b) Situación.
- c) Características, clase, calidad y destino de las edificaciones.
- d) Grado de urbanización, cuando represente un dato diferencial de beneficio o carga para determinados adjudicatarios.

4. La valoración se basará en la superficie edificable corregida, en su caso, 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.

<sup>1</sup>No se tendrá en cuenta el uso al ser único en este sector el uso residencial.

5. No podrán utilizarse ponderaciones o criterios que contradigan lo establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón ni en el Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución del APR 2.4-01 “Carretera de Boadilla-Norte”, para la determinación del aprovechamiento tipo.

6. En todo caso, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito.

7. En ningún caso podrán adjudicarse, como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación, conforme al planeamiento.

8. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen parcelas independientes a todos ellos se asignarán en proindiviso a los mismos.

La regla citada se aplicará en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

No obstante, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico; y la misma regla se aplicará cuando los excesos antes aludidos no alcancen dicho tanto por ciento.

Igualmente, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, quedando reflejadas en el Proyecto de Reparcelación y computándose en la cuenta de liquidación.

9. En caso de incorporación a la Junta de una empresa urbanizadora, para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo previsto en la Base Octava.

10. Para la determinación de los supuestos de exclusión de fincas de la redistribución material o física, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones económicas que puedan proceder, se estará a lo establecido por el artículo 87.1 de la LSM y artículos 89 a 92 del Reglamento de Gestión Urbanística.

11. El criterio básico para efectuar las adjudicaciones consistirá en asignar a cada miembro de la Junta la misma proporción del único uso lucrativo definido por el PPRI (uso residencial para vivienda aislada o pareada), junto con el de la proximidad (siempre que sea posible), tal como establecen los apartados 1 y 2 del artículo 95 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Con el fin de alcanzar ese porcentaje mínimo del 15 %, podrán acumularse los derechos de los miembros mediante la adjudicación de suelo en tipología.

12. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la ordenación, que las parcelas resultantes adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 % de su superficie, en terrenos destinados por el planeamiento a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada, tal como establecen los apartados 1 y 2 del artículo 95 del Reglamento de Gestión Urbanística.

13. Salvo que viniese impuesto por exigencias de la edificación existente no se harán adjudicaciones que excedan del 15 % de los derechos de los adjudicatarios. Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto; procurando, cuando sea posible, que este no rebase el 15 % de los expresados derechos. No obstante, la adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca aportada en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

La superficie adjudicable que quedare sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse proindiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

14. La adjudicación de las parcelas resultantes se producirá en cualquiera de los siguientes términos:

- a) La superficie precisa para servir de soporte a la edificabilidad asignada o que cubra el valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.
- b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

15. 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.

16. Se intentarán evitar, en la medida de lo posible, las adjudicaciones en proindiviso.

17. Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración se realizarán, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

18. De conformidad a lo dispuesto por los artículos 36 y concordantes de la LSM, el Proyecto de Reparcelación deberá materializar las cesiones de terrenos para las redes públicas.

Base decimotercera. *Momento de la adjudicación*

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación determinará la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecidos por el artículo 88.3 de la LSM.

2. Aprobado el Proyecto de Reparcelación, se procederá a expedir la certificación administrativa a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1.093/1997, con el contenido regulado en el artículo 7 del mismo y 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, que podrá protocolizarse notarialmente, constituyendo la misma el título inscribible en el Registro de la Propiedad.

Base decimocuarta. *Régimen económico*

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización y conservación y gastos complementarios, los miembros deberán ingresar, en proporción a su cuota y, en la forma que se determine por el Consejo Rector, las cantidades que les correspondan satisfacer, dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectúe el requerimiento por el mencionado Consejo a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá los recargos previstos en el artículo 29.2 y 3 de los Estatutos, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en los apartados 4 y 5 de esta Base.

2. La Entidad podrá, por acuerdo mayoritario de la Asamblea General, exigir de sus miembros que ingresen en las arcas de la misma, con una antelación de seis meses, las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

3. El pago de estos gastos, de conformidad con lo establecido por el artículo 87.2 de la LSM, podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados aprobado en la Asamblea General, mediante reducción de la adjudicación de parcelas edificables en la proporción que resulte del valor de las cargas de urbanización imputables al respectivo propietario.

4. La Entidad, por acuerdo del Consejo Rector, podrá ejercitar la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas, de conformidad con lo dispuesto a tal efecto en los Estatutos de la Junta.

5. También podrá la Junta instar la expropiación, como beneficiaria, de los terrenos pertenecientes a los propietarios que incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística aplicable, una vez transcurrido el plazo de un mes desde que hubieran sido requeridos por la Junta para el cumplimiento de tales obligaciones y cargas sin haberlo efectuado.

En este supuesto, al justiprecio se restarán los intereses de demora previstos en el apartado 1 y se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización anterior, que quedarán a beneficio de la Junta.

Iniciado el procedimiento expropiatorio, si el propietario afectado solicitara que se dejara sin efecto la expropiación en marcha, deberá satisfacer a la Junta de Compensación los intereses de demora y recargos producidos, y todos los gastos ocasionados por la puesta en marcha y la paralización del procedimiento.

Base decimoquinta. *Conservación de la urbanización*

1. La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta hasta que, a instancia de este, de conformidad con el artículo 135.1 LSM, se produzca la recepción de las obras de urbanización e instalaciones por el Ayuntamiento.

2. 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 con arre-

glo a sus respectivas cuotas de participación. Los adquirentes de parcelas resultantes quedarán subrogados en esta obligación.

3. En cuanto a la forma y plazo de la recepción de las obras, posibilidad de recepción parcial y comunicación del acta de recepción al Registro de la Propiedad, se estará a lo dispuesto por el artículo 135, apartados 2 a 8, de la LSM.

4. La conservación de la urbanización, a partir de la recepción de las obras, instalaciones y dotaciones por el Ayuntamiento, corresponderá al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de conformidad con lo dispuesto el Plan Parcial de Reforma Interior. dado que, según el Informe de Sostenibilidad Económica redactado para este PPRI (anexo 5), calcula que la cuota de IBI de las parcelas sin construir que percibiría el Ayuntamiento una vez urbanizado el ámbito es de 95.474,00 euros/año, muy superior al calculado para el mantenimiento de la misma de 24.050,00 euros/año, no se establece obligación a los propietarios de los solares resultantes de constituirse en entidad urbanística de conservación.

**ANEXO I**
**SUPERFICIES PROVISIONALES ASIGNADAS A CADA FINCA (CUOTA EN LA JUNTA DE COMPENSACIÓN)**

	PROPIETARIO ACTUAL	SUP. S/ TOPOGRÁFICO	% SECTOR	% INDIVIDUAL
FINCA 1	ACCIONA INMOBILIARIA S.L.U.	10.962,86	14,05291285	100,000
FINCA 2	RIPON INVESTMENTS S.L.	2.155,49	2,76304843	
FINCA 3	ACCIONA INMOBILIARIA S.L.U.	3.319,11	4,25465285	100,000
FINCA 4	FAMILIA AAA	17.899,65	22,94494516	
	BBB		8,33039179	36,306
	CCC		8,33039179	36,306
	DDD		2,48677316	10,838
	EEE		2,48333141	10,823
FINCA 5	DDD		1,31405701	5,727
	EEE	24.442,94	31,33256336	
	FFF		15,66628168	50,000
	GGG		3,91657042	12,500
	ACCIONA INMOBILIARIA S.L.U.		7,83314084	25,000
	HHH		1,16985452	3,734
	III		1,30552347	4,167
	JJJ Y KKK		1,30552347	4,167
RIPON INVESTMENTS S.L.		0,13567000	0,433	
FINCA 6	LLL	7.593,46	9,73379498	
	MMM		4,86689749	50,000
	NNN		4,86689749	50,000
FINCA 7	OOO Y OTRA	6.757,29	8,66193744	100,000
	PPP		6,31455239	72,900
	QQQ		2,34738505	27,100
FINCA 8	ACCIONA INMOBILIARIA S.L.U.	4.880,50	6,25614494	100,000
<b>TOTAL SUPERFICIES FINCAS PRIVADAS</b>		<b>78.011,30</b>	<b>100,00000000</b>	

Pozuelo de Alarcón, a 22 de abril de 2024.—El director general de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo de la Ciudad (decreto de 5 de abril de 2024), Juan José de Gracia Gonzalo.

(02/6.252/24)

