Ayuntamiento de ALCOBENDAS

CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR S-1 "LOS CARRILES" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS.

En Alcobendas, a 20 de mayo de 2021.

REUNIDOS

De una parte, **DON RAFAEL SANCHEZ ACERA**, Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS (en lo sucesivo, **Ayuntamiento**), en nombre y representación del referido Ayuntamiento, debidamente autorizado para el presente acto por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 25 de marzo de 2021, cuya certificación queda unida al presente documento.

De otra parte, **DON JOSÉ HERNÁNDEZ MORA**, mayor de edad, con DNI número 22154495K, como Presidente de la Asociación Administrativa de Cooperación "Los Carriles" (en lo sucesivo, la **Asociación**), con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Mayor, nº 1. 28100 Alcobendas. Madrid, que actúa en virtud del acuerdo adoptado por la Asamblea General de la Asociación celebrada el pasado 27 de febrero de 2020, y por las adhesiones de propietarios que en este documento se acreditan.

Asimismo, se encuentra presente en este acto **Dª. GLORIA RODRIGUEZ MARCOS**, Secretaria General del Pleno Municipal, a los exclusivos efectos de dar fe de la celebración del mismo.

Ambas partes, incluidos los titulares de la relación de propietarios, que se une como Anexo IV a este documento, se consideran con capacidad jurídica suficiente para el otorgamiento de este Convenio urbanístico de ejecución para la gestión del planeamiento de desarrollo del Sector (S-1) "Los Carriles" (en lo sucesivo, el Convenio), con las conformidades de los propietarios que se incluyen en el Anexo V, que se une a este documento, y en su virtud,

EXPONEN

I. El presente Convenio se establece en el marco de lo regulado en el capítulo 2º del Título VI de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre Fórmulas y Técnicas de Cooperación y, en concreto, de la Sección 2ª que contempla los convenios urbanísticos y específicamente los convenios de ejecución del planeamiento que describe el apartado b) del artículo 244 y siguientes, todo ello al amparo de la regulación que hace el propio Plan Parcial, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 5 de abril de 2019, sobre los sistemas de actuación que figuran en el Documento II de Organización y Gestión de Ejecución y específicamente en su apartado I.1.

II. La Asociación ha formulado la presente propuesta para el desarrollo del Sector con las adhesiones de otros propietarios del Sector, mediante la aceptación del Convenio propuesto, conociendo todos los solicitantes que su tramitación no se iniciaría hasta tanto se suscribiese por el 50 por 100 de los propietarios del Sector, sin incluir los terrenos de titularidad municipal, cuya circunstancia se acreditó en la documentación adjuntada a la solicitud formulada por la Asociación, con fecha 11 de junio de 2020 y registro de entrada número 2020026642, complementada por otra posterior de 6 de julio de 2020, con registro de entrada número 90 2020034914/2020, por la que se actualiza la relación de propietarios adheridos al Convenio y se adjuntan los escritos de compromisos voluntarios de los nuevos propietarios.

III. La Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria celebrada el 28 de julio de 2020, acordó aprobar inicialmente, con las modificaciones indicadas en el propio acuerdo, el Proyecto de Convenio propuesto por la Asociación sometiéndolo al preceptivo trámite de información pública durante un plazo de veinte (20) días. En el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en su edición del 3 de agosto de 2020, se incorporan al texto del Convenio propuesto por la Asociación las modificaciones impuestas en el acuerdo mencionado.

IV. A la vista de las alegaciones formuladas durante el mencionado periodo de información pública, y de los informes de los Servicios Municipales correspondientes, se ha elaborado una propuesta de texto definitivo del Convenio, de la que se ha dado vista a la Asociación y a los propietarios adheridos, conforme a lo dispuesto en el artículo 247.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con aceptación expresa de la misma.

El texto definitivo del Convenio, con la documentación unida al mismo, incluidos los Estatutos y Bases de Actuación modificados (Anexos I y II, respectivamente), ha sido ratificado por el Pleno Municipal en su sesión del 25 de marzo de 2021.

A efectos de llevar a cabo las actuaciones previstas en el presente Convenio, las partes se reconocen mutua capacidad jurídica y de obrar para su firma, con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.- El Plan Parcial, aprobado definitivamente, como se ha señalado en el Expositivo I, contempla entre sus condiciones de gestión de su ejecución la posibilidad de aplicar el artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula expresamente los supuestos de actuación mediante la suscripción de convenios de ejecución que pueden apartarse de los sistemas de actuación.

En el caso concreto de este Sector, la Asociación ha colaborado permanentemente con el Ayuntamiento en viabilizar el desarrollo del suelo urbanizable clasificado por el Plan General en este ámbito, aportando los documentos técnicos precisos que el Ayuntamiento ha hecho suyos, con la única finalidad de acelerar su desarrollo, cumpliendo en todo momento las exigencias municipales.

En la situación actual, las demandas de viviendas protegidas en el mercado y la necesidad de acelerar las tramitaciones por razones acrecentadas como consecuencia de COVID-19, hacen aconsejable actuar en uno de los supuestos contemplados en el Plan Parcial aprobado, para su ejecución, estableciendo para ello las condiciones necesarias para asegurar su desarrollo, buscando el acuerdo

por Convenio que se propone, aceptando la proporción de propietarios que suscriben el Convenio y los Compromisos Voluntarios señalados en el Expositivo II.

Por tanto, la aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local del presente Convenio se ha producido el pasado 28 de julio de 2020 al haberse acreditado las proporciones exigidas, tal como se reflejan en los Anexos IV y V unidos a este Convenio y en el acuerdo de la Asamblea General de la Asociación cuya Acta también está unida a este Convenio.

Segunda.- En desarrollo de este Convenio, y conforme regulan los Estatutos y Bases de Actuación unidos al mismo como Anexos I y II, se constituirá, simultáneamente a la firma del Convenio, la Junta de Compensación del Sector "Los Carriles", que sustituirá a la Asociación Administrativa actual, con carácter igualmente de Entidad Urbanística Colaboradora, sujeta a todas las condiciones y reglas que se establecen en este Convenio, procediendo en los términos que prevén los Estatutos (Anexo I) para la incorporación del resto de propietarios del Sector al Convenio y a la Junta de Compensación constituida.

Tercera.- El Proyecto de Urbanización del Sector, ajustado al Plan Especial de Infraestructuras que prevé el Plan Parcial, y aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 5 de abril de 2019, se formulará por la Junta de Compensación en los términos que se describen en las Bases y Estatutos, unidos como Anexos I y II, operando para su ejecución conforme se establece en los mismos.

Cuarta.- El presente Convenio cumple con la incorporación al mismo de los documentos exigidos en el apartado 3 del artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con la incorporación de los compromisos voluntarios asumidos por titulares individuales, siendo cada uno de estos documentos y su contenido los siguientes:

- Estatutos de la Junta de Compensación: Anexo I.
- Bases de Actuación: Anexo II.
- Documentación complementaria: Anexo III.
  - Programa Temporal de la Actuación.
  - Garantías ofrecidas.
  - Cuantificación de Deberes legales de Cesión.
  - Formas de cumplimiento.
  - Procedimiento de Liquidación de la Actuación.
  - Forma de Conservación.
  - Previsión y Compromisos de Edificación.
  - Compromisos Voluntarios.
- Suscripciones del Convenio y los Compromisos Voluntarios: Anexo IV.
- Relación de documentos suscritos y acreditaciones de titularidades: Anexo V.
- Acta de la Asamblea General de la Asociación celebrada el 27 de febrero de 2020.

Quinta.- El Proyecto de Reparcelación del Sector se iniciará en los términos establecidos en los Estatutos y Bases de Actuación considerando en todo momento los compromisos voluntarios de aquellos propietarios que solicitan mayor proporción de viviendas de protección pública de precio limitado (VPPL).

El Proyecto de Reparcelación se sujetará a los siguientes criterios:

- Se reparcelará la totalidad del Sector con un único Proyecto de Reparcelación tal y como se ha definido en el Plan Parcial al establecer una única Unidad de Ejecución.
- Se contemplará en cada una de las tres etapas Norte, Centro y Sur la ubicación de aprovechamientos de todos los propietarios del Sector, cualquiera que sea su ubicación, salvo acuerdo entre propietarios que se hagan constar en convenios específicos convenidos por la Junta y aprobados por el Ayuntamiento, con la excepción de aquellos que soliciten expresamente la aplicación del artículo 87.1 e) de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicha opción deberá ser aceptada por la Junta siempre y cuando resulte compatible con las determinaciones del planeamiento. El criterio de adjudicación de aprovechamientos, con carácter general, será el de distribución proporcional de aprovechamientos a los miembros de la Junta de Compensación y la adjudicación de aprovechamientos en todos los usos estará referida a la Unidad de Ejecución y no a cada Etapa sin perjuicio de la excepción señalada.
- En la primera Etapa Norte se dará prioridad al desarrollo de las viviendas protegidas, tal y como prevé el Plan Parcial, en la que se incluye la Subzona Norte que será susceptible de ser considerada, a efectos de su urbanización y ejecución, como una fase dentro de dicha Etapa o una unidad funcional independiente siempre que exista viabilidad técnica y concurran los requisitos previstos en el artículo 99.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en los términos señalados en las Bases de Actuación.
- La valoración entre aprovechamientos que se adjudiquen a cada propietario se ajustará por la Junta de Compensación a la proporción que, según su cuota, le corresponda en el conjunto del Sector, mediante aplicación de coeficientes de homogeneización y ponderación, debidamente justificados, y calculados conforme a criterios técnicos objetivos e imparciales, que expresen las diferencias entre los usos pormenorizados y las condiciones específicas de las parcelas resultantes.
- Se tendrán en cuenta los Compromisos Voluntarios asumidos por los propietarios consistentes en la renuncia en un porcentaje equivalente al 10 por 100 de vivienda libre y su sustitución, en la misma proporción, por viviendas sujetas a un régimen de protección pública, bajo la modalidad de Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), que se materializará sobre las parcelas resultantes que se les adjudique en el Proyecto de Reparcelación con destino a vivienda libre, sin reducción de los parámetros urbanísticos de edificabilidad total, facilitando la materialización de dicho porcentaje de renuncia de manera que sea susceptible de ser promovido y edificado con independencia y sin perjuicio del ajuste que corresponda de las edificabilidades asignadas a las parcelas para que se respete la edificabilidad total.
- El Ayuntamiento podrá ocupar de inmediato aquellos terrenos que tengan urgencia en iniciar sus edificaciones, o se requiera para la ejecución de infraestructuras, siempre y cuando la titularidad bruta que afecta a estas parcelas se haya incorporado a la Junta de Compensación, haciendo el correspondiente reconocimiento de aprovechamiento.
- El Ayuntamiento decidirá, en los términos y plazos que señalan los Estatutos y Bases, la localización del 10 por 100 de aprovechamiento medio (edificabilidad media ponderada) que le corresponde, determinando la proporción de usos y localizaciones, e igual respecto a su titularidad patrimonial que deberá seguir el mismo criterio que el resto de los propietarios, incluidas las consideraciones de los compromisos voluntarios, con el fin de lograr la agilización del desarrollo del Sector y poder acelerar la aprobación de la Reparcelación.

- El Ayuntamiento se compromete a tramitar en la mayor celeridad posible la constitución de la nueva Junta, en especial la notificación para la incorporación a la Junta en los términos establecidos en los Estatutos y Bases (Anexos I y II), así como las expropiaciones que proponga la Junta de Compensación de aquellos que habiendo sido notificados no se incorporen en los plazos establecidos para el desarrollo urbanístico del Sector mediante su adhesión al sistema de ejecución pactado por Convenio y a la Junta de Compensación.
- Se podrán pactar entre propietarios repartos distintos de aprovechamientos y usos.

Sexta.- Los propietarios que se relacionan en el Anexo V, unido a este Convenio, aceptan en sus Convenios individuales de Compromisos Voluntarios solicitar al Registro de la Propiedad la publicidad como nota marginal de los compromisos convenidos sobre sus fincas, sin perjuicio de que la propia incorporación a la Junta comporte informar al Registro de la publicidad de esta incorporación por tratarse de una delimitación de Unidad de Ejecución única de gestión urbanística integral del Sector, sin perjuicio de su desarrollo por fases, según lo establecido en la Cláusula Quinta de este Convenio y en las Bases de Actuación, con la aceptación de que estos compromisos voluntarios se reflejen también en el Proyecto de Reparcelación y en las fincas de resultado.

Dicha aceptación implicará la obligación de desistir de los recursos contencioso-administrativos que pudieran haberse interpuesto, tanto contra el planeamiento del Sector de "Los Carriles" como contra las determinaciones sobre su ejecución.

Séptima.- Las garantías económicas de urbanización se podrán constituir como señala la Ley con un diez por ciento (10 %) del coste de urbanización de cada etapa o fase cuyas obras se vayan a ejecutar separadamente, siempre que sea susceptible de recepción parcial, en el plazo máximo de un (1) mes desde que se anuncie el inicio de cada etapa o fase de ejecución correspondiente, presentando estas garantías ante el Ayuntamiento la Junta de Compensación.

Octava.- Las condiciones de edificación simultánea se sujetarán a las normas contempladas en las Bases de Actuación.

Novena.- Cualquier propietario deberá prestar, a título individual, conformidad a todas las condiciones establecidas en el presente Convenio y en todos sus documentos para su adhesión a la Junta, a excepción de los compromisos voluntarios. En los casos de propietarios que suscriban los compromisos voluntarios deberán ser aceptados por terceros adquirentes y, por tanto, hacerlo constar en todas las operaciones de compraventa que fuesen a realizar, a efectos del cumplimiento de estas obligaciones, responsabilizándose de su cumplimiento, y prestando su conformidad a que consten estas obligaciones de sus fincas en el Registro de la Propiedad, bien sea como nota-publicidad o como inscripción de su afección al proceso reparcelatorio que inicie la Junta de Compensación.

Décima.- La Asociación se transformará, una vez aprobado definitivamente el Convenio de Ejecución en Junta de Compensación con el alcance jurídico y naturaleza que se especifica en la Propuesta de Convenio y en sus Estatutos y Bases de Actuación, con el fin de dar continuidad a todas las actuaciones anteriores de carácter económico respetando la asunción de gastos y contrataciones que hubiese efectuado la Asociación, que se incorporan como condiciones a ratificar en la primera sesión de la Asamblea General de la Junta.

Undécima.- La extinción y los efectos de su resolución se ajustarán a las determinaciones contenidas en los artículos 51 y 52 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Duodécima.- El presente Convenio tendrá una duración de cuatro (4) años, contados desde su firma. Con carácter previo a su finalización, los firmantes del Convenio o la Junta de Compensación que sustituya a la Asociación, de mutuo acuerdo con el Ayuntamiento, podrán prorrogar su duración por un plazo de hasta cuatro (4) años adicionales.

Decimotercera.- Una vez constituida la Junta de Compensación, tanto el Ayuntamiento como la Junta de Compensación, en el plazo máximo de un (1) mes desde que ésta se inscriba en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, designarán a sus representantes para que se constituyan en "Comisión encargada del seguimiento, vigilancia y control" del presente Convenio, conforme a lo dispuesto en el artículo 49.f de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Dicha Comisión, que estará integrada como máximo por cinco (5) miembros, estará asistida por un Secretario, designado entre los Técnicos del Ayuntamiento, que convocará las reuniones que hayan de celebrarse y levantará acta de las mismas, y será la encargada de resolver los problemas de interpretación y cumplimiento de este Convenio. Hasta tanto se constituya esta Comisión, las cuestiones de interpretación y cumplimiento derivadas de este Convenio se resolverán por el Ayuntamiento previa audiencia de la Asociación.

Decimocuarta.- El presente Convenio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 243.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, tiene naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones litigiosas que puedan surgir relativas a la interpretación, cumplimiento, efectos y extinción serán de conocimiento y competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo. El presente Convenio se regirá por las disposiciones en él contenidas, por la mencionada Ley 9/2001 y demás disposiciones de general aplicación (Real Decreto Legislativo 7/2015 y Ley 40/2015) y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

Y para que así conste, y en prueba de conformidad, lo suscriben en el lugar y fecha del encabezamiento

POR EL AYUNTAMIENTO
EL ALCALDE-PRESIDENTE

D. Rafael Sánchez Acera

Por la ASOCIACIÓN
El PRESIDENTE

D. José Hernández Mora

LA SECRETARIA GRAL. DEL PLENO

Dº Gloria Rodríguez Marcos

DOCUMENTACIÓN UNIDA A ESTE CONVENIO:

- Anexo I: Estatutos de la Junta.
- Anexo II: Bases de Actuación.
- Anexo III: Documentación complementaria.
- Anexo IV: Suscripciones del Convenio y los Compromisos Voluntarios.
- Anexo V: Relación de documentos suscritos y acreditaciones de titularidades.
- Acta de la Asamblea General de la Asociación celebrada el 27 de febrero de 2020.

ANEXO I. ESTATUTOS DE LA JUNTA

ESTATUTOS DE LA ACTUACIÓN

TÍTULO PRIMERO
Disposiciones Generales

Artículo 1.- *Objeto.*
Los presentes Estatutos tienen por objeto regir los procedimientos de intervención de los propietarios en el Convenio de Ejecución del Sector "Los Carriles", que contempla la constitución de una Junta de Compensación que sustituirá a la Asociación Administrativa que ha actuado hasta la fecha como Entidad Urbanística Colaboradora del Ayuntamiento de Alcobendas y, por tanto, como continuadora de la personalidad jurídica de ésta.

Artículo 2.- *Domicilio.*
La Junta de Compensación "Los Carriles" tendrá su domicilio legal en la calle Méndez Álvaro número 56, CP 28045 de Madrid.
Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta de ello tanto a la Asamblea General como al Ayuntamiento para su posterior remisión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, para que conste en el mismo, sin que resulte necesario proceder a la modificación de los Estatutos.
Por acuerdo de la Asamblea General podrá designarse un domicilio, distinto del domicilio legal, a efectos de notificaciones.

Artículo 3.- *Naturaleza y Régimen Legal.*
La Junta de Compensación se ajustará a las condiciones de ejecución que se establecen en el Convenio de Ejecución y, en concreto, en sus Estatutos y Bases, y constituirá un ente corporativo de derecho público, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad jurídica para obrar en el cumplimiento de sus fines, con el carácter de Entidad Urbanística Colaboradora del Ayuntamiento de Alcobendas.
Se entenderá adquirida la personalidad jurídica y la condición de Entidad Urbanística Colaboradora a partir de la baja de la inscripción de la Asociación Administrativa de "Los Carriles" y el alta de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, sustituyendo una por otra comenzando su actividad con los órganos directivos elegidos en su constitución.
La Junta de "Los Carriles" se regirá por tanto por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan, sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística, tanto en la normativa básica estatal como de la Comunidad Autónoma de Madrid, que en cada momento resulte vigente y, específicamente, se regirá por lo establecido en la normativa del planeamiento general de Alcobendas y en el Plan Parcial del Sector "Los Carriles" que establece su ordenación pormenorizada.
El Acta de Constitución, simultánea a la firma del Convenio de Ejecución, se elevará a público para su tramitación como Entidad Colaboradora por el propio Ayuntamiento.
Resultarán de aplicación a las actuaciones de la Junta, cuantas normas de carácter imperativo puedan surgir en el futuro y sean directamente aplicables a esta materia, una vez se produzca su entrada en vigor y sea cual fuere su rango normativo.

Artículo 4.- *Fines.*

Serán fines primordiales de la Junta los que a continuación se enuncian a título indicativo, que no limitativo:

a) Agrupar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Sector , los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el planeamiento y en los términos previstos en la documentación del Convenio de Ejecución, y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística para la adjudicación al Ayuntamiento de Alcobendas e incorporar a los que no lo hubiesen hecho con anterioridad, si así lo solicitasen.

b) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

c) Formular los Proyectos de Urbanización y Reparcelación del ámbito, así como sus potenciales modificaciones, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente y en el presente Convenio Urbanístico de Ejecución.

d) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, respecto de aquellos inmuebles y derechos constituidos sobre los mismos, o cuotas indivisas de los mismos, sitos dentro del perímetro de delimitación del Sector Los Carriles cuyos propietarios no se hubieran adherido al Convenio ni a la Junta en los plazos y condiciones previamente fijados, así como de los bienes de la misma naturaleza propiedad de aquellos miembros de la Junta que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la normativa urbanística y las condiciones establecidas en el Convenio de Ejecución.

e) Contratar y ejecutar, por sí o a través de empresas urbanizadoras/promotoras, las obras de urbanización del ámbito y de sus etapas y fases, incluyendo, en su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la actuación que resulten precisas, en la forma y condiciones de reembolso respecto de las que excedan las imputables a la propia actuación que se convengan con el Ayuntamiento.

f) Solicitar a las empresas prestatarias de servicios, el reembolso de aquella parte de los costes de instalaciones que, según la reglamentación de tales servicios, no sean de cargo de los propietarios de los usuarios.

g) Instar la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, una vez adquiera firmeza en vía administrativa su acuerdo de aprobación y se otorgue el correspondiente título.

h) Asumir la gestión, representación y defensa de los derechos e intereses comunes de los miembros de la Junta, en relación con los bienes incluidos en el Sector, ante cualquier autoridad, organismo público y tribunal de todo grado y jurisdicción, estando facultada para iniciar, promover, sostener y desistir, de cuantos procedimientos y recursos se tramiten a tales efectos.

i) Recaudar de sus miembros las correspondientes cuotas de urbanización, incluyendo las indemnizaciones y demás gastos que se aprueben de conformidad con lo establecido en las Bases y Estatutos, y solicitar del Ayuntamiento, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades que adeuden sus miembros.

j) Convenir y formalizar operaciones de crédito para la financiación de la Junta con la garantía de terrenos objeto de la actuación.

k) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre bienes y derechos de los miembros de la Junta incluidos en el ámbito, pudiendo ocuparlas para ejecutar las obras de urbanización, realizar mediciones, acotaciones y proyectos necesarios para la gestión urbanística del ámbito, sin más limitaciones que las contenidas en estos Estatutos y sin que proceda la interposición de interdictos. Respecto de las fincas, o cuotas indivisas de las mismas, de aquellos propietarios

no adheridos a la Junta que sean objeto de expropiación, éstas podrán ocuparse desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

l) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualquier otro acto de dominio o administración de los bienes que integren, en su caso, el patrimonio de la Junta.
m) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta le correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta.
n) Concertar y prestar garantías o avales antes los órganos urbanísticos.
o) Solicitar los beneficios fiscales urbanísticos previstos en la legislación aplicable.
p) Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
q) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta.
r) Ceder a la Administración en pleno dominio libre de cargas la titularidad dominical de todos los terrenos de deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento vigente.
s) Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia, mediante nota marginal de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución, así como los compromisos voluntarios asumidos en el marco del Convenio.
t) Realizar la gestión y ejercitar cuantas acciones en defensa de los intereses comunes resulten procedentes y correspondan según la normativa urbanística vigente, los presentes Estatutos y Bases de Actuación y las actuaciones específicas del Convenio de Ejecución.

Artículo 5.- *Capacidad.*

Para el cumplimiento de sus fines la Junta tendrá plena capacidad jurídica para realizar cuantos actos de administración sean precisos, pudiendo adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar y enajenar toda clase de bienes, celebrar actos, contratos y negocios jurídicos de disposición, así como contratar y ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar cuantas acciones se hallen previstas en las Leyes.

La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma del dominio de los inmuebles aportados, actuando la Junta como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística y sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos.

La Junta será la beneficiaria de los bienes inmuebles y demás derechos que se expropien a los propietarios de suelo en el ámbito del Sector por no haberse adherido a la misma y sobre los derechos de aquellos titulares que incumplan con sus obligaciones de costear la urbanización.

Artículo 6.- *Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa.*

La Junta actuará bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Alcobendas, que tendrá la consideración de Administración actuante, controlando y fiscalizando su gestión.

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

a) Instar a los propietarios de la Unidad de Ejecución para que se incorporen a la Junta como continuación de la Asociación Administrativa anterior con el mismo carácter de Entidad Urbanística Colaboradora.
b) La tramitación y aprobación del presente Convenio de Ejecución en todo su contenido y los documentos de ejecución del planeamiento que son los siguientes:

– El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial y del Plan Especial con las modificaciones y complementos del mismo que, en su caso, resulten necesarios.

- El Proyecto de Reparcelación y los documentos complementarios al mismo, expidiendo la correspondiente Certificación administrativa para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- El Proyecto de Expropiación, en su caso, ejercitando la facultad expropiatoria en beneficio de la Junta, cuanto existan propietarios no adheridos a la misma, así como en el resto de los supuestos previstos en estos Estatutos.

c) El ejercicio de las facultades previstas legalmente en relación con el incumplimiento, por parte de los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas legales que les correspondan, para lo cual podrá expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

d) Incoar la vía de apremio para exigir el cumplimiento de las obligaciones de pago de los propietarios de la Junta.

e) Designar un representante municipal que forme parte de la Asamblea General y del Consejo Rector de la Junta, que tendrá voz y voto cuando actúe en su doble condición de representante de la Administración actuante y de la propiedad por las fincas y derechos aportados, salvo que el Ayuntamiento designe otro representante municipal de la propiedad, en cuyo caso sólo éste tendrá derecho a voto por su condición.

f) Remitir a la Comunidad de Madrid copia certificada del acuerdo de ratificación del texto definitivo del Convenio adoptado por el Pleno municipal, una vez firmado por los propietarios, junto con copia autorizada de la escritura de constitución de la Junta con las adhesiones al Convenio, para instar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Asimismo, remitir en su momento a la Comunidad de Madrid copia certificada de posibles acuerdos de aprobación definitiva de modificaciones en los Estatutos y Bases de Actuación del Convenio de Ejecución y por tanto de la Junta de Compensación, para instar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

g) Dar traslado a la Comunidad de Madrid de las renovaciones de cargos y modificaciones de domicilio de la Junta que, en su caso, se acuerden, para instar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradora.

h) Proteger la legalidad urbanística en el ámbito, ejercer las facultades de inspección y control, así como vigilar la ejecución de las obras de urbanización e instalaciones a fin de comprobar su adecuación a los proyectos aprobados y a la normativa de aplicación.

i) Recibir las obras de urbanización una vez finalizadas en cada una de las Etapas o fases levantando a tales efectos el Acta Administrativa correspondiente de terminación y de cumplimiento de los plazos de garantía.

j) Aprobar, en los supuestos legal y estatutariamente previstos, la disolución de la Junta.

k) Resolver los recursos que se formulen contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta conforme a estos Estatutos.

l) Asistir a las reuniones de la Junta y de la Comisión de seguimiento, vigilancia y control del Convenio.

m) Solicitar del Registro de la Propiedad el levantamiento de las afecciones reales sobre las fincas, una vez cumplidas las obligaciones de urbanización.

n) Cuantas otras resulten de la normativa urbanística estatal, autonómica y local y de los preceptos reglamentarios de desarrollo.

Artículo 7.- *Duración.*

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

TÍTULO SEGUNDO
De los miembros de la Junta

CAPÍTULO I
Composición de la Junta

Artículo 8.- *Miembros de la Junta.*
La Junta quedará integrada por las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos o derechos comprendidos en la delimitación del Sector que se hayan incorporado a la constitución inicial con la firma del Convenio o queden incorporados posteriormente mediante escritura de adhesión otorgada en la forma y plazos que se determinan en los Estatutos, y sin perjuicio de los supuestos de subrogación real que se produzcan con posterioridad. Asimismo, quedará integrada por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta, y por un representante de la Administración actuante

Artículo 9.- *Clases de miembros.*
Los miembros de la Junta podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos los mismos derechos y obligaciones, una vez constituida aquélla y a partir de su adhesión.
Serán miembros fundadores los propietarios que hayan promovido la Asociación Administrativa anterior y se incorporen con la firma del Convenio de Ejecución y los Convenios Individuales de Compromisos Voluntarios para la aplicación del Convenio de Ejecución.
Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el ámbito de actuación y que expresen su voluntad de firmar el Convenio e integrarse en la Junta en los distintos momentos previstos en estos Estatutos, dentro del plazo de un (1) mes a contar desde la notificación individualizada del acuerdo de aprobación definitiva del Convenio de Ejecución con sus Bases y Estatutos, y sin perjuicio de los supuestos de subrogación real que se produzcan como consecuencia de la transmisión de fincas afectadas. Asimismo, quedará integrada por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta, y por un representante de la Administración actuante.
La incorporación se solicitará por escrito dirigido al Ayuntamiento, haciendo constar expresamente su propósito de integrarse en la Junta con sometimiento al contenido del Convenio de Ejecución aprobado definitivamente, indicando la superficie, linderos y/o características de las fincas, o cuotas indivisas de la mismas, propiedad del solicitante, así como el correspondiente plano, acompañando la documentación acreditativa del dominio y cargas de las mismas y, en su caso, de la representación ostentada.
Si los terrenos estuvieren gravados con una carga real que no haya sido declarada por el miembro propietario o bien que su declaración no se ajuste a la realidad, los perjuicios que pudiesen resultar en el momento de la equidistribución serán de cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le corresponda.
Una vez efectuada la incorporación, y para que ésta surta efectos, los propietarios adheridos deberán proceder a ingresar en la caja y/o cuenta abierta con este fin a nombre de la Junta y en el plazo de un (1) mes a contar desde el día siguiente al requerimiento formulado por la misma, las cantidades que les correspondan en función de su cuota provisional de participación en los gastos de urbanización del ámbito, respecto de las cantidades que hayan sido giradas hasta entonces por la Junta y por la Asociación Administrativa anterior que acometió el desarrollo inicial del Sector. Asimismo, habrán de abonar los gastos de previsión inmediata en atención a sus cuotas de participación.
Transcurrido el último plazo de incorporación establecido en un (1) mes a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Convenio de Ejecución para la incorporación a

la Junta de los propietarios no adheridos, se entenderá que estos renuncian a su derecho, quedando excluidos de la Junta a todos los efectos y resultando sus fincas, o cuotas indivisas de las mismas, sujetas a expropiación en beneficio de la misma.

No obstante lo anterior, previa aprobación por parte del Consejo Rector y posterior ratificación de la Asamblea General, cualquier propietario podrá, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, incorporarse a la Junta mediante el otorgamiento de escritura de adhesión, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a tales efectos para suscribir el Convenio y se abone la parte de los gastos ya producidos en la Junta con el devengo del interés legal correspondiente desde sus incumplimientos de pago, en proporción a su cuota de participación en los gastos producidos en el ámbito de actuación, y en orden a solicitar al Ayuntamiento el archivo de las actuaciones que hubiesen sido incoadas.

Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en ignorado paradero, las notificaciones a las que antes se hace referencia en este artículo, se efectuarán por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado y sin perjuicio de poder utilizar facultativamente otros medios, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal general reguladora del procedimiento administrativo común. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y al RD 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Podrán incorporarse a la Junta, una vez constituida ésta, empresas urbanizadoras o promotoras que soliciten participar en la ejecución del planeamiento urbanístico.

En caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho incorporados a la Junta, los cotitulares designarán en documento fehaciente a una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de aquélla. Si no se designare representante en el plazo que al efecto señale la Junta, éste será nombrado por el Ayuntamiento, y ejercerá sus funciones sin perjuicio de la posterior comunicación fehaciente a la Junta de un acuerdo adoptado entre los cotitulares respecto de la designación de representante. En todo caso, el resto de cotitulares podrán asistir, con voz, pero sin voto, a las sesiones de la Asamblea General.

No obstante, lo anterior, los cotitulares de una finca o derecho en proindiviso incluidos en la delimitación del ámbito podrán incorporarse individualmente a la Junta en función y representación de su propia cuota parte en el proindiviso, teniéndose a cada cotitular que se incorpore como miembro independiente de la Junta. Por su parte, las cuotas proindivisas cuyo titular no se incorpore a la Junta, serán objeto de expropiación en los términos previstos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para el caso en que un cotitular se incorpore a la Junta de manera individual, y de cara al establecimiento de su cuota de participación total en la Junta por los bienes y derechos que aporte, éste ostentará por razón de dicha finca o derecho en proindiviso, un coeficiente porcentual que se calculará, en función de su cuota indivisa, en proporción a la superficie real de los terrenos que se aporten y sin perjuicio de lo establecido en las Bases de Actuación.

A estos efectos, la cotitularidad se entenderá dividida en superficies y cuotas ideales de cada cotitular, representando cada uno de ellos su propia cuota de participación en la Junta de forma independiente y, por consiguiente, cada uno responderá de su propia cuota en las correspondientes obligaciones y derechos.

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

En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta se reconocerá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.
Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector por razón de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución sobre los que recaiga la nuda propiedad. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el usufructuario.
De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados, o si el nudo propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.
En los casos de derechos de superficie se aplicarán las mismas reglas anteriores establecidas para el nudo propietario y el usufructuario, pero a este caso para el titular del suelo y el superficiario.
En los supuestos de titularidad dudosa de fincas, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, limitada a la superficie materialmente afectada por la situación conflictiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de que las fincas de resultado correspondientes en el Proyecto de Reparcelación habrán de adjudicarse e inscribirse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1, 2 y 3 del Real Decreto 1.093/1997.
Cuando la finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiere sido objeto de doble inmatriculación, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades correspondientes a las superficies materialmente afectadas por la doble inmatriculación.
Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma
Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante la tramitación del proceso corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes, según lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1.093/1997.
Cuando la finca pertenezca a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, serán representados en la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta no estará sujeta a las limitaciones establecidas en la legislación civil.

CAPÍTULO II

Del procedimiento de firma del Convenio y constitución de la Junta

Artículo 10.- *Firma del Convenio y Acto de constitución de la Junta de Compensación.*
Una vez ratificado por el Pleno Municipal el texto definitivo del Convenio, el Ayuntamiento notificará el acuerdo a la Asociación para que ésta, a través de su Presidente, convoque a todos los propietarios promotores y adheridos que, por haber tenido vista previa de la propuesta de texto definitivo del Convenio y su documentación antes de la ratificación por el Pleno Municipal y manifestado, en su caso, durante el trámite de vista, darse por notificados del acuerdo de ratificación de no producirse modificación alguna respecto de la propuesta, al acto de la firma del Convenio y, en su caso, los compromisos voluntarios, con indicación de fecha, lugar y hora y, simultáneamente, de la constitución en escritura pública de la Junta, mediante transformación de la Asociación, convocando para este último acto al Notario otorgante para formalizar la misma y proceder a la designación del nuevo Consejo Rector. La fecha lugar y hora del acto se notificará al Ayuntamiento con la suficiente antelación.

El miembro fundador o adherido que no concurriere a la firma del Convenio y al acto de otorgamiento de la escritura de constitución, o no formalizase su adhesión en los términos fijados en estos Estatutos, perderá tal condición y quedará sujeto a las mismas condiciones que el resto de propietarios no adheridos.
En el acto de constitución se fijará la fecha de celebración de la Asamblea General que no será en plazo inferior a un (1) mes, para que se den por notificados todos los miembros fundadores de la Junta.
El Ayuntamiento, una vez producida la ratificación por el Pleno Municipal del texto definitivo del Convenio, remitirá al Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el acuerdo correspondiente, con el texto definitivo del Convenio, junto con los Estatutos y Bases de Actuación, y notificará al resto de propietarios e interesados afectados, según los datos registrales o catastrales, que no hubiesen sido promotores del Convenio o adheridos, o siéndolo, no hubiesen manifestado en el trámite de vista darse por notificados, el acuerdo de ratificación del texto definitivo del Convenio, con la documentación correspondiente, y les requerirá para que en el plazo de un (1) mes suscriban el Convenio y se incorporen a la Junta de Compensación en los términos y condiciones establecidos en los Estatutos.

Artículo 11.- *Contenido y trámites de la escritura de constitución.*
La escritura de constitución de la Junta deberá contener las circunstancias siguientes:

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

A dicha escritura se incorporará copia del Convenio de Ejecución con todos sus documentos, autorizados por funcionario competente del Ayuntamiento.
Una copia autorizada de la escritura de constitución se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.
Una vez aprobada el Ayuntamiento elevará el acuerdo, junto con la copia autorizada de la Escritura, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, solicitando su incorporación y simultáneamente la baja y cancelación de la Entidad Urbanística Colaboradora de la Asociación Administrativa de Los Carriles por sustitución de una Entidad por otra.
Constituida la Junta, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Convenio de Ejecución, circunstancia que, a instancia de la Junta, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, incluidos los Convenios específicos como compromisos voluntarios asumidos.
Los bienes y derechos propiedad de quienes no se incorporen a la Junta, serán expropiados, atribuyéndose a ésta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

Artículo 12.- *Convocatoria de la primera sesión de la Asamblea General.*
La Asamblea General convocada en el acto constituyente de la Junta quedará válidamente constituida cuando concurran a ella, personalmente o representados, propietarios de terrenos que representen al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie incluida en la Unidad de Ejecución.
Para esta Asamblea, con carácter previo a su celebración, el Presidente de la Junta remitirá con quince (15) días de antelación a todos los propietarios miembros fundadores o adheridos la documentación siguiente:

a) la relación de documentos suscritos por la Asociación respecto a obligaciones contractuales con terceros y la forma de efectuar su consulta y examen.
b) la información sobre propiedades que se constituyen en promotores del Sector y las incidencias de propiedades no adheridas y la forma de proceder.
c) la presentación del equipo técnico y de gestión para el desarrollo del Sector.
d) el programa temporal de actuaciones para este desarrollo, con los hitos más significativos.
e) los criterios del Proyecto de Reparcelación, con información sobre las superficies adoptadas, derechos de aprovechamiento individualizados, la solución a los proindivisos, las incidencias previstas en su desarrollo, los ajustes de los coeficientes de ponderación, los posibles criterios de adjudicación en función de las etapas y fases, y las características de los derechos a reconocer.
f) las cuentas de ingresos y gastos producidos durante La vigencia de la Asociación.
g) las derramas aplicables a propietarios adheridos al Convenio por gastos sufragados con anterioridad por la Asociación y sus posibles formas de pago.
h) los presupuestos del ejercicio en curso y las derramas previsibles.
i) los miembros a proponer para incorporarse a la Comisión de seguimiento, vigilancia y control del Convenio.
j) los mecanismos de información de cualquier documento que obre en los antecedentes.
k) la forma o medios de disponer de información que se considere necesaria por cualquier miembro durante el proceso de transformación del suelo para su urbanización.
l) la estrategia y enfoques posibles en orden a acometer la urbanización por etapas o fases del Sector.
m) designación de representantes de las titularidades en proindiviso ante el Consejo Rector y la Asamblea General a todos los efectos, incluidas las notificaciones que procedan.

CAPÍTULO III
Requisitos para otras incorporaciones a la Junta

Artículo 13.- *Incorporación de empresas urbanizadoras.*
La incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras/promotoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, adoptado por propietarios que representen el 60 por 100 de las cuotas de participación del ámbito afectado, a propuesta del Consejo Rector. Estas incorporaciones se podrán realizar para la totalidad del Sector, para las Etapas o para las fases que se establezcan en el Proyecto de Urbanización. En los acuerdos de incorporación se determinarán las condiciones de la misma 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. En este supuesto, las empresas urbanizadoras estarán representadas en la Junta por una sola persona física, conforme a lo establecido en el artículo 166. f) del Reglamento de Gestión Urbanística.
La valoración de las aportaciones de la empresa o empresas urbanizadoras/promotoras que se incorporen y, en su caso, la adjudicación de terrenos en contrapartida a tales aportaciones, se realizarán de conformidad con lo dispuesto en las Bases de Actuación.
Los propietarios disconformes con la incorporación que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no quedarán afectados por aquélla en sus cuotas de participación.

Artículo 14.- *Transmisión de la condición de miembro*
La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos objeto de la actuación por Convenio de Ejecución.
En todo caso, la incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos comprendidos en el ámbito, quedando éstos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Convenios de Ejecución. Además, la Junta

actuará únicamente como fiduciaria con pleno poder de disposición sobre las mismas tal y como establece la Ley y estos Estatutos.
La transmisión de la titularidad de bienes o derechos que determine la pertenencia a esta Junta llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones pendientes del transmitente vinculados a la participación transmitida, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta a partir del momento de la transmisión por cualquier clase de título. A tal efecto, todo miembro que transmita sus terrenos o participación en la Junta (total o parcialmente) deberá enviar copia del título al Consejo Rector para su debida constancia en el plazo de ocho (8) días desde su otorgamiento, pudiendo servir copia parcial de dicha escritura o, en su caso, certificado notarial autorizante de dicho otorgamiento acreditativo de la transmisión en el que se haga constar la indicación del nombre y domicilio del adquirente y los bienes que se transmiten, así como la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada y la afección de los terrenos o derechos al cumplimiento de los deberes inherentes al Convenio de Ejecución.

CAPÍTULO IV
Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta

Artículo 15.- *Derechos de los miembros de la Junta.*
Serán derechos de los miembros de la Junta:

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

Artículo 16.- *Obligaciones de los miembros de la Junta.*
Los miembros de la Junta vendrán obligados a:

a) Comunicar a la Junta, en el momento de su incorporación y cuando se produzcan cambios, una dirección de correo electrónico y un domicilio a efecto de notificaciones, reputándose bien practicada y surtiendo plenos efectos cualquier notificación realizada a la dirección de correo

electrónico o bien al domicilio facilitado, en tanto no se comunique fehacientemente por el interesado su cambio, con indicación del nuevo, a la Secretaría de la Junta.

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

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

b) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados a la Junta con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Administración actuante. Si los terrenos estuviesen gravados, el miembro deberá presentar una relación comprensiva del nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas o gravámenes, así como la relación nominal de arrendatarios y ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. Estos extremos deberán acreditarse en un plazo de un (1) mes a contar desde el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta o de su adhesión a la misma.
c) Satisfacer, en los plazos y forma que acuerde la Asamblea General o por delegación de ésta el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta. El miembro de la Junta que no esté al corriente en el pago de dichas cantidades no tendrá voto en las sesiones de la Asamblea General.
d) Cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en el Convenio de Ejecución y sus Estatutos y Bases de Actuación, así como en los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo Rector y acatar las actuaciones de las autoridades y de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
e) Notificar fehacientemente a la Junta, con la antelación mínima de ocho (8) días señalado el otorgamiento del correspondiente título al trasmitir sus propiedades en el ámbito, con indicación del bien o derecho transmitidos, así como el nombre y domicilio del adquirente.
f) Dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 de estos Estatutos en el caso en que se produzcan subrogaciones derivadas de potenciales transmisiones de bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución o bien de cuotas de participación.
g) Poner a disposición de la Junta las fincas de su propiedad, permitiendo su ocupación para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias, mediciones y acotaciones, así como la formulación de proyectos necesarios para la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución.
h) Pagar el importe de las multas que, abonadas en su caso por la Junta, deban repercutirse a los miembros de la misma, responsables de la infracción por haber intervenido en su comisión o percibido el beneficio de aquella.
i) Nombrar en los casos de proindivisos el representante ante la Junta en la primera sesión de la Asamblea General, con la excepción de aquellos proindivisarios que se hubiesen incorporado de forma individual como miembros de la Junta.
j) Los demás que deriven de los estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

Artículo 17.- *Cuotas de participación.*

La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones vendrá definida por la cuota que se le reconozca y que será calculada en cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento general de Alcobendas respecto del Sector "Los Carriles" y por su Plan Parcial, y considerando los convenios suscritos con la Administración Estatal, Autonómica y Local para la ejecución previa de los proyectos exteriores de conexiones de infraestructuras, en virtud de los

cuales se pactó el reconocimiento de derechos de aprovechamiento en el Sector en cuanto las superficies ocupadas se corresponden a sistemas generales adscritos al mismo.
Las cuotas de participación de los miembros se establecerán en virtud de acuerdo adoptado por la Asamblea General, con carácter provisional tras la constitución de la Junta, en cuanto susceptibles de regularización a la vista de potenciales adhesiones posteriores y/o expropiación de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, incluidos en la Unidad de Ejecución, y ajustes derivados de las superficies definitivas ajustadas a la reparcelación, o los acuerdos adoptados al respecto de la incorporación de empresas urbanizadoras/promotoras.
En todo caso, las cuotas de participación se calcularán siempre en proporción a la superficie real de terrenos que se aporten incluidos en la unidad de ejecución, con inclusión de las superficies cedidas en su caso con anterioridad.
A cada miembro se le asignará el 90 por 100 de la cuota correspondiente. En todo caso, los miembros de la Junta deberán acreditar la titularidad de las superficies que aportan mediante certificación registral y, en su defecto, testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste, quedando obligados los titulares a declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.
En caso de expropiación por falta de incorporación a la Junta o incumplimiento de deberes urbanísticos de algún miembro, se incrementará la cuota de participación del resto de miembros de aquélla en la proporción que resulte.
Con arreglo a las cuotas de participación definitivas, se distribuirá el aprovechamiento lucrativo del Sector susceptible de apropiación por los particulares entre los miembros afectados, así como las cargas urbanísticas derivadas de la actuación, debiendo tenerse en cuenta que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento ha de cederse urbanizado, según dispone la legislación urbanística. Asimismo, lo anterior se entiende sin perjuicio de los acuerdos que se alcancen al respecto de empresas urbanizadoras/promotoras.
El valor de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes sobre los terrenos de un miembro no influirá en la atribución de cuotas de participación, sin perjuicio de que deban ser tenidas en cuenta a efectos indemnizatorios y se satisfarán con cargo al Proyecto de Reparcelación.
En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras/promotoras a la Junta, se procederá a efectuar los reajustes oportunos en las cuotas de participación.
Los terrenos para los que la ordenación pormenorizada que se ejecuta haya determinado su destino a un uso y servicio público, que previamente se encontrasen afectos a dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y no hubiesen sido adquiridos mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, no serán tenidos en cuenta en las operaciones de equidistribución.
Los bienes de dominio público preexistentes al planeamiento del Sector que no queden afectos en la ordenación pormenorizada a los usos mencionados anteriormente se entenderán desafectados por virtud de dicho planeamiento y serán aportados al Proyecto de Reparcelación como bienes patrimoniales.
Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las cuotas de participación se ajustarán a las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada miembro por la adjudicación de parcelas de resultado con la consideración antedicha de los compromisos voluntarios específicos. Toda adjudicación superior a la que corresponda por la cuota inicial de participación respectiva incrementará la cuota de participación del titular de dicha adjudicación en los derechos y obligaciones en proporción al exceso de adjudicación.
Correlativamente, se reducirá en la misma proporción la participación del titular de la adjudicación por defecto.

TÍTULO TERCERO
Órganos de gobierno y administración

Artículo 18.- *Enumeración.*
Los órganos de gobierno y administración de la Junta se clasifican en:

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

CAPÍTULO I
De la Asamblea General

Artículo 19.- *Naturaleza.*
La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta y está integrada por todos los miembros de la misma y el representante del Ayuntamiento en su calidad de órgano de tutela que, como tal, solo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le pueda corresponder como titular aportante de terrenos y/o derechos.
Los miembros de la Junta decidirán en los asuntos propios de su competencia, adoptando sus acuerdos por mayoría de cuotas de participación y quedando obligados al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.
La Presidencia y la Secretaría del Consejo Rector lo serán también de la Asamblea General.

Artículo 20.- *Facultades.*
La Asamblea General tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto para el cumplimiento del objeto y fines de la misma. A título enunciativo:

a) Designar los componentes del Consejo Rector y disponer el cese, en su caso, de uno o varios de aquéllos, así como el nombramiento de quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación de cargos.
b) Cualquier baja por razones de imposibilidad de atender la responsabilidad asumida en la Junta o por dimisión del titular del cargo se efectuará esta sustitución mediante convocatorio extraordinaria de la Asamblea General para la nueva designación.
c) Aprobar el presupuesto ordinario anual y los extraordinarios, así como las transferencias de partidas de ambos, a propuesta del Consejo Rector.
d) Examinar la gestión común y aprobación, en su caso, del Estado de Cuentas de cada ejercicio económico.
e) Modificar los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su posterior aprobación por el Ayuntamiento, así como el establecimiento y regularización de cuotas de participación.
f) Actuar con facultades fiduciarias para poder realizar las mediciones, acotaciones y proyectos necesarios para la gestión urbanística de la unidad de ejecución.
g) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y dispositivos (adquisiciones, enajenaciones, permutas, constitución de derechos reales a excepción de servidumbres) relativos a los bienes propiedad de la Junta, en su caso, y sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector, asumiendo los compromisos suscritos anteriormente por la Asociación Administrativa de "Los Carriles".
h) Ratificar los acuerdos adoptados por el Consejo Rector relativos a la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorización de su formulación.

i) Formalizar créditos y emitir títulos, incluso prestando garantía hipotecaria sobre los terrenos integrados en la Junta.
j) Acordar la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras/ promotoras, señalando la cuota o cuotas de participación que les correspondan y regularizando las atribuidas al resto de miembros.
k) Acordar la presentación ante el Ayuntamiento de cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para el desarrollo de la actuación, con la finalidad de instar su tramitación administrativa y, específicamente, aprobar la propuesta reparcelatoria para su presentación al Ayuntamiento instando su aprobación.
l) Acordar la ampliación de los fines propios de la Junta en el sentido de incluir entre sus actividades la edificación de solares resultantes.
m) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes, así como los valores a aplicar en los supuestos de compensaciones en metálico ante diferencias de adjudicación en la reparcelación, conforme a lo que se determina en las bases de actuación de esta Junta.
n) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros morosos de la Junta e instar, en su caso, la expropiación a beneficio de la Junta y a cargo de ésta, los terrenos de los propietarios no incorporados o que incumplan sus obligaciones.
o) Delegar expresamente en el Consejo Rector todas sus facultades, excepto las de aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos, así como los actos cuyos acuerdos de realización requieran un quórum especial.
p) Acordar que se inste del Ayuntamiento la disolución de la Junta y aprobar la Cuenta de Liquidación definitiva de la misma en los términos señalados en el Convenio de Ejecución.
q) Decidir la imposición de derramas extraordinarias debidas a gastos no previstos en el presupuesto anual o bien para atender a insuficiencias temporales de tesorería.
r) Ratificar el acuerdo de adjudicación de la ejecución de las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector.
s) Constituir sociedades para la urbanización, edificación o explotación de servicios.
t) Aprobar el nombramiento de los representantes de las fincas con titulaciones en proindiviso.
u) Solicitar al Ayuntamiento la sustitución de la Entidad Urbanística Colaboradora de la Asociación Administrativa de Los Carriles por la nueva Entidad que constituya la Junta de Compensación.
v) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.
w) Velar por la aplicación de los principios de transparencia, publicidad y concurrencia en todos los procesos de contratación procurando solicitar, salvo por razones de urgencia o escasa entidad económica, presupuesto al menos a tres (3) empresas especializadas en relación con el objeto de la contratación.

Artículo 21.- *Clases de Asambleas.*
Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos (2) veces al año. Una vez en los primeros cuatro (4) meses del año para aprobar, en su caso, la gestión y las cuentas del ejercicio anterior que coincidirá con el año natural; y la otra, en el último trimestre para la aprobación del presupuesto del ejercicio siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los miembros.
No obstante, lo antes dispuesto, previa su inclusión en el correspondiente Orden del Día, podrán adoptarse en estas reuniones acuerdos sobre cualquier materia competencia de la Asamblea General.
La Asamblea General Extraordinaria se reunirá para tratar asuntos no expresados en el artículo anterior, cuando el Consejo Rector lo estime conveniente o cuando lo soliciten, al menos, el diez por ciento (10%) del total de las cuotas.

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

Artículo 22.- *Derechos de asistencia.*
Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado por éstas, así como los representantes legales de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta. En todo caso, los miembros podrán conferir representación específica por escrito para cada reunión que se celebre.
Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente de la Junta quienes, en tal caso, intervendrán con voz, pero sin voto.

Artículo 23.- *Convocatoria de la Asamblea.*
Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas previo acuerdo del Consejo Rector y por orden del Presidente/a de la Junta, mediante escrito de la Secretaría de la misma remitido con un mínimo de ocho (8) días de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse, mediante remisión de correo electrónico a la dirección indicada a tales efectos por parte de los miembros de la Junta, de conformidad con la obligación establecida en el artículo 16 a) de los presentes estatutos.
En todo caso, el Presidente podrá ordenar a la Secretaría, en supuestos particulares, que las convocatorias sean remitidas por correo certificado, burofax o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su envío o puesta a disposición, así como de su recepción o acceso, por el interesado o su representante, de sus fechas, del contenido íntegro y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma, reputándose válidas éstas siempre que se dirijan al domicilio o dirección señalada a que se refiere el artículo 13.a) de estos Estatutos.
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 Alcobendas.
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 18 y el Consejo Rector no procediese a su convocatoria en el plazo de diez (10) días hábiles a contar desde la fecha en que fuese requerido a tal efecto y para su celebración en los treinta días siguientes.
En caso de urgencia, la convocatoria de la Asamblea General podrá decidirse por el/la Presidente/a sin necesidad de acuerdo previo del Consejo Rector y será cursada con un mínimo de cuarenta y ocho (48) horas de antelación.
La renuncia o negativa de cualquier miembro a acceder al correo electrónico remitido a efectos de convocatoria o bien a recibir el correo certificado o burofax u otro medio idóneo utilizado para casos particulares, producirá los mismos efectos que la notificación en forma.
En la convocatoria deberá figurar el orden del día al que habrá de ajustarse la reunión, así como la hora, el lugar y la fecha en que ha de celebrarse la reunión en primera convocatoria, y en caso de no haber quórum suficiente, en segunda; pudiendo celebrarse ésta última con un intervalo de treinta minutos sobre la primera y con el mismo orden del día, siempre que estuviera prevista la celebración sucesiva de una y otra en la misma convocatoria.
La celebración de la Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de dicha solicitud. En todo caso, la sesión de la Asamblea General Extraordinaria solicitada deberá tener lugar en el plazo de treinta (30) días a contar desde a adopción de dicho acuerdo.

En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de todos los miembros las cuentas del ejercicio anterior, el presupuesto para el ejercicio siguiente y cualquier otra documentación que fuera a tratarse.
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.

Artículo 24.- *Constitución y régimen de sesiones.*
La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o representados, un número de miembros de la Junta que representen al menos el cincuenta por ciento (50%) del total de las cuotas de participación. Transcurridos treinta minutos, sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.
Antes de tratar los asuntos incluidos en el orden del día se formará una lista de asistentes expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación, propia o ajena. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación de los asistentes.
Las Asambleas estarán presididas por el Presidente del Consejo Rector o, en ausencia de éste, por cualquier miembro del Consejo Rector designado por la propia Asamblea.
Actuará de Secretario de la Asamblea quien lo sea del Consejo Rector y, en su ausencia, quien designe la propia Asamblea a propuesta del Presidente.
Podrán celebrarse Asambleas aunque los concurrentes se encuentren en diferentes sitios geográficos, siempre que los mismos estén interconectados en tiempo real entre sí por videoconferencia u otros medios telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos. En los casos de voto a distancia, los concurrentes deberán manifestar el sentido del voto separadamente sobre cada uno de los puntos o asuntos comprendidos en el orden del día de la Asamblea que se trate. En el caso de no hacerlo sobre alguno o algunos, se entenderá que se abstienen en relación con ellos.

Artículo 25.- *Adopción de acuerdos.*
El Presidente de la Asamblea o quien le sustituya dirigirá los debates siguiendo el orden del día fijado en la convocatoria y declarará los asuntos suficientemente considerados sometiéndolos a votación si procede y fijando con claridad los términos de la propuesta. Una vez finalizados los asuntos previstos en el orden del día, dará por concluida la sesión.
Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes o, representadas, salvo que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por los presentes estatutos, un quórum específico, en cuyo caso se regulará por éste.
En todo caso, para la aprobación del Proyecto de Reparcelación se requerirá el voto favorable de la mayoría de los miembros que representen, a su vez, los dos tercios de las cuotas de participación.
Igualmente se necesitará este quorum para los supuestos de modificación de Estatutos o de Bases de Actuación.
En el caso de no alcanzarse dichas mayorías, para el supuesto señalado de aprobación del Proyecto de Reparcelación, el Presidente de la Junta, en el plazo de diez (10) días, convocará una Asamblea General Extraordinaria, cuyo único punto del Orden del Día será el de adoptar el acuerdo no conseguido para el que se requerirá para su aprobación mayoría simple.
Solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día, salvo acuerdo unánime de los miembros, presentes o representados.
Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales, pertinentes.

La interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, salvo en los casos en que una disposición de carácter general así lo disponga y en las condiciones previstas en la misma.
Todos los miembros de la Junta, incluso los disidentes y los no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General. Asimismo, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General aquellos propietarios que en el momento de la toma del acuerdo no se hubieran adherido todavía a la Junta, una vez incorporados a la misma.

Artículo 26.- *Actas y Certificaciones.*
De cada sesión de la Asamblea General 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 inmediatamente siguiente. En todo caso, si no resultase posible aprobar el acta en la propia sesión de la Asamblea, cabe acordar la designación de dos interventores que, con el visto bueno del Presidente, aprueben y firmen el acta que el Secretario redacte en el plazo de quince (15) días.
Una vez aprobada el acta se procederá a su firma por parte del Secretario, el Presidente y dos miembros de la Junta que hayan estado presentes en la referida sesión.
En el Acta deberán constar, con la debida claridad y precisión, todos los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos, el Secretario deberá expedir certificaciones del contenido de las Actas con el visto bueno del Presidente.

CAPÍTULO II
Del Consejo Rector

Artículo 27.- *Consejo Rector.*
El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno, administración, gestión y representación de la Junta, al que corresponden todas las facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea General por los presentes Estatutos.

Artículo 28.- *Facultades del Consejo Rector.*
Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que según estos Estatutos le están reservados a esta última. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el Presidente.
A título meramente enunciativo son facultades específicas del Consejo Rector las siguientes:

a) Elegir, de entre sus miembros designados por la Asamblea General, al Presidente y al Secretario del mismo.
b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
c) Administrar los fondos de la Junta, abriendo, manteniendo y cancelando cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito a nombre de la Junta y dando continuidad a las cuentas de la Asociación Administrativa de "Los Carriles" que se incorporan a las cuentas de la Junta, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia, disponiendo y desarrollando todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta. Es decir, hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada, dando cuenta del resultado de cada ejercicio económico a través de las Cuentas que han de ser sometidas, para su aprobación, a la Asamblea General.
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 privado, cajas de ahorro, entidades financieras, sociedades y particulares.
f) Realizar toda clase de actos de administración, tales como segregaciones, divisiones, agrupaciones, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de servidumbres y cancelación de derechos reales, etcétera ., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta.
g) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos y las derramas que sean necesarias, así como los que resulten extraordinarios, su aplicación en la medida que corresponda, así como las aportaciones económicas que han de realizar los miembros de la Junta o las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones, incorporaciones o como consecuencia de las adjudicaciones practicadas en el Proyecto de Reparcelación, fijando la forma y plazos en que dichas aportaciones han de satisfacerse, procediendo contra los miembros morosos para efectuar el pago de las cantidades que les hayan correspondido, instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, ante la Administración actuante.
h) Formalizar la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a aprobación de la Asamblea General.
i) Con carácter excepcional y previa justificación de las razones que lo motivan, podrá el Consejo Rector, por acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de derecho del mismo, acordar gastos hasta un 10 por 100 (10%) en exceso sobre los presupuestos aprobados. Este acuerdo habrá de someterse a ratificación por la Asamblea General en la primera reunión que tenga lugar.

En el caso de no obtener esta proporción, el acuerdo se deberá someter a la Asociación General para su aprobación por mayoría simple.

j) Acordar la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y proponer a la misma la adopción de acuerdos en materias de su competencia.
k) Nombrar, sancionar y separar al personal al servicio de la Junta y fijar su retribución y régimen de trabajo, en su caso.
l) Resolver las dudas que pueda suscitar la interpretación de estos Estatutos.
m) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones, a consecuencia de operaciones de reparcelación, etc.
n) Instar y seguir por todos sus trámites, los expedientes de expropiación de toda clase sean cual sean las fincas y sus titulares, convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar perito a efectos de valoraciones, ocupar las fincas expropiadas y pagar o depositar en la Caja General de Depósitos el valor convenido y/o establecido.
o) Representar a la Junta ante los órganos de las Administraciones estatal, autonómica, municipal y judicial, notarios, registradores de la propiedad, empresas, compañías de servicios, particulares, etc., ejercitando toda clase de derechos, entablando acciones y reclamaciones en todos sus trámites, practicando requerimientos de toda clase e interponiendo recursos judiciales y/o administrativos hasta su resolución y cumplimiento.
p) Nombrar letrados y procuradores que representen a la Junta.
q) Librar, aceptar, endosar, descontar, avalar, cobrar, negociar y protestar letras de cambio y documentos de giro.
r) Notificar a los órganos urbanísticos competentes, los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
s) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta y de sus miembros.

t) La contratación de servicios, planes, proyectos y estudios de toda clase de obras dentro de los límites y cuantías señalados para cada ejercicio por la Asamblea General. También podrán delegar estas funciones en el Presidente.
u) Cuantas otras facultades le sean delegadas por la Asamblea General de entre las asignadas como competencia de ésta, si bien no podrá delegarse la aprobación del presupuesto ni la censura de cuentas.
v) Cualquiera otra facultad de gobierno y administración, no reservada expresamente a la Asamblea General.

Artículo 29.- *Composición del Consejo Rector y designación de sus miembros.*
El Consejo Rector se compondrá de un número máximo de nueve (9) miembros: Presidente, Secretario y siete (7) Vocales y su designación corresponde a la Asamblea General, debiendo recaer en personas físicas miembros de la Junta o que los representen.
Formará también parte del Consejo Rector el representante que nombre para este cometido el Ayuntamiento como órgano urbanístico tutelar de la Junta.
Los miembros del Consejo Rector deberán ostentar la condición de propietarios/as adheridos a la Junta u ostentar su representación, pudiendo ser el Secretario una persona ajena a la misma. Todos los cargos del Consejo Rector serán gratuitos, a excepción de la Secretaría, en su caso.
El Presidente y el Secretario del Consejo Rector lo serán también de la Junta y de la Asamblea General. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación, así como el sistema de sustituciones por fallecimiento, renuncia, enfermedad, etcétera de sus miembros, pudiendo el Consejo Rector designar a quienes hayan de sustituirlos hasta su renovación.
Los propietarios minoritarios, por sí o agrupados, tendrán derecho a la designación de vocales en proporción al número de miembros que compongan el Consejo Rector dividiéndose en partes iguales el número total de miembros para obtener el porcentaje necesario correspondiente. Si resultaren fracciones inferiores al citado porcentaje, los grupos así formados podrán ponerse de acuerdo entre sí para, por exceso o defecto, elegir entre todos un (1) representante, De no mediar este acuerdo, la vacante será cubierta por la persona designada por la fracción o residuo numérico más elevado.
Para el supuesto de incorporación de empresa/s urbanizadoras/promotoras la composición del Consejo se ampliará en una (1) vocalía más, cuya designación corresponderá a aquéllas.
La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste sólo podrá otorgarse por escrito dirigido al Presidente de aquél y a favor de cualquiera de los miembros de dicho Consejo Rector. En cuanto a la participación del representante de la Administración actuante como miembro de la de la Junta, podrá participar en el Consejo Rector con voz, pero sin voto.
El Consejo podrá delegar en una Comisión Delegada determinadas funciones, salvo la referente a la elaboración de los presupuestos, por acuerdo adoptado por las dos terceras (2/3) 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.

Artículo 30.- *Duración del cargo de Consejero.*
El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro (4) años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales, en virtud de acuerdo de la Asamblea General y sin perjuicio de la facultad de remoción o cese por parte de la Asamblea General en virtud del correspondiente acuerdo.
En caso de fallecimiento, renuncia, enfermedad o incapacidad para ejercer el cargo, pérdida de la condición de miembro de la Junta o cese de algún miembro del Consejo Rector, designará éste a

quienes hayan de sustituirles hasta la primera sesión de la Asamblea General en la que se tome conocimiento de aquellas situaciones, pudiendo ésta ratificar las designaciones realizadas o nombrar a la persona o personas que hayan de sustituirles.
Los miembros del Consejo Rector deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aun después de cesar en sus funciones.

Artículo 31.- *Régimen de sesiones no/presenciales y adopción de acuerdos.*
La convocatoria, en la que deberá figurar el orden del día al que habrá de ajustarse la reunión, así como el día, la hora, el lugar de la sesión y modalidad de su celebración, presencial o no, será cursada por el Secretario mediante escrito remitido por correo electrónico a la dirección indicada a tales efectos por parte de los miembros del Consejo, con un mínimo de cinco (5) días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse y con un mínimo de veinticuatro (24) horas de antelación en caso de urgencia.
La renuncia o negativa de cualquier miembro del Consejo Rector a acceder al correo electrónico remitido a efectos de convocatoria o bien a recibir el correo certificado, burofax u otro medio utilizado con esta finalidad por haberse considerado idóneo para un caso particular, producirá los mismos efectos que la notificación en forma.
El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta, por orden del Presidente o a petición escrita de tres (3) de sus miembros.
El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando estén presentes la mayoría de sus miembros personalmente o representados por otro vocal o por el Presidente, siempre que esta representación se haya conferido por escrito y para la reunión concreta a que se refiera.
Se establece la posibilidad de que algún miembro del Consejo Rector excuse su presencia a una sesión presencial debidamente convocada, solicitando asistir a la misma mediante conferencia telefónica, videoconferencia o sistema análogo, siempre que se disponga de los medios necesarios para garantizar la interactividad e intercomunicación entre los asistentes en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto.
De igual modo se establece la posibilidad de que la sesión del Consejo Rector sea convocada para su celebración no presencial señalando el sistema de conexión por videoconferencia o conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros del Consejo se oponga a este procedimiento en el plazo de veinticuatro (24) horas a contar desde la convocatoria efectuada y dispongan de los medios necesarios para ello, lo cual deberá expresarse en el acta que se levante para dicha sesión, así como en la certificación que se expida en relación a los acuerdos adoptados en la misma. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará única y celebrada en el domicilio de la Junta.
Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 27.2 anterior, se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo Rector para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que, asistiendo presencialmente o no la totalidad de sus miembros, acepten por unanimidad la celebración del mismo, dispensando las formalidades de convocatoria a que este artículo se refiere.
El Presidente presidirá el Consejo Rector, actuando como Secretario quien hubiere sido designado para tal cargo. En caso de ausencia o enfermedad del Presidente o del Secretario del Consejo Rector, se designarán entre los restantes miembros presentes las personas que con carácter accidental ejercerán tales funciones para dicha sesión.
Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente el del Presidente en caso de empate y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.
Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de

urgencia acordada por la mayoría de los miembros que integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del mismo.
De todas las reuniones del Consejo se levantará acta, que será aprobada en la misma reunión o en la inmediatamente siguiente y será firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente. Asimismo, de los acuerdos adoptados por el Consejo Rector se dará cuenta a la Asamblea General en la primera sesión que se celebre.
El Consejo Rector podrá adoptar válidamente acuerdos por escrito sin necesidad de celebrar una sesión específica del mismo siempre y cuando ningún miembro del Consejo se oponga a este procedimiento, que previamente se haya remitido a los miembros del Consejo una "Comunicación de solicitud de voto" comprensiva de las propuestas literales de acuerdos que se plantean y que los miembros del Consejo Rector manifiesten de forma inequívoca su voluntad de voto.
A estos efectos, la emisión de voto se efectuará mediante remisión a la Junta de la copia de dicha "Comunicación de solicitud de voto" en el plazo máximo de cinco (5) días a contar de la fecha de la recepción de la presente, expresando, bajo la firma respectiva y en el lugar a tal fin indicado en la misma, el sentido del voto respecto a cada propuesta de acuerdo.
El Secretario/a del Consejo Rector comunicará el resultado de la votación propuesta a sus miembros, mediante la remisión de la correspondiente propuesta de Acta de acuerdos, siendo que la eficacia de este procedimiento quedará subordinada a que en el plazo máximo de cinco (5) días antes indicado, ningún miembro del Consejo haga constar su oposición al mismo por cualquier forma admitida en Derecho.

CAPÍTULO III
Del Presidente

Artículo 32.- *El Presidente.*
El Presidente de la Junta lo será tanto de su Consejo Rector como de su Asamblea General y será designado por la Asamblea General pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
El cargo de Presidente tendrá una duración de cuatro (4) años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de estos *estatutos, en* relación con el nombramiento de los miembros del Consejo Rector.

Artículo 33.- *Facultades del Presidente.*
El Presidente de la Junta lo será tanto de su Consejo Rector como de su Asamblea General y será designado por la Asamblea General pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
El cargo de Presidente tendrá una duración de cuatro (4) años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de estos estatutos, en relación con el nombramiento de los miembros del Consejo Rector.
Corresponden al Presidente las siguientes facultades:

a) Ordenar la convocatoria, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, fijar sus órdenes del día y dirigir sus deliberaciones.
b) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
c) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta y de sus Órganos de Gobierno y Administración pudiendo realizar toda clase de actos, contratos y de negocios jurídicos, previa delegación del Consejo Rector, así como otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, así como a favor de letrados y procuradores de los tribunales.

d) Realizar toda clase de gestiones y formular escritos de cualquier naturaleza ante cualquier órgano de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las competencias correspondientes al Consejo Rector y a la Asamblea General.
e) Autorizar el acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector a cuyas sesiones asista, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
f) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector.
g) Ejercer en nombre de la Junta y en defensa de sus intereses, cuantos derechos correspondan a ésta, ante toda clase de personas físicas o jurídicas, autoridades u organismos públicos, estatales, autonómicos, provinciales, municipales, paraestatales, o de otro orden, sean judiciales, administrativos, laborales, sindicales o de otra clase, siendo los procedimientos y expedientes que se entablen por todos los trámites y recursos hasta obtener resolución o sentencia firme y definitiva.
h) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

CAPÍTULO IV
Del Secretario

Artículo 34.- *El Secretario.*
El cargo de Secretario tendrá una duración de cuatro (4) años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de estos estatutos en relación con el nombramiento de los miembros del Consejo Rector.

Artículo 35.- *Facultades.*
El Secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General.
No será necesario que el Secretario ostente la condición de miembro de la Junta, actuando en tal caso con voz, pero sin voto. La Junta podrá contratar los servicios de una persona física o jurídica para desempeñar el cargo durante el tiempo y en las condiciones que se determine.
En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo de Secretario será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por éste.
Corresponden al Secretario las siguientes facultades:

a) Asistir preceptivamente con voz, pero sin voto, salvo que ostente la condición de miembro, a todas las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector que se celebren y levantar las correspondientes actas, incluidas las correspondientes a aquellos acuerdos del Consejo que se adopten sin la celebración de una sesión, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.10 de estos estatutos.
b) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente, del contenido de las actas y de la documentación existente en los archivos de la Junta a requerimiento de sus miembros o cuando resulte necesario a los fines de la Junta.
c) Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos que adopte la Asamblea General y, en caso de especial entidad o trascendencia, los que adopte el Consejo Rector. Deberá notificar asimismo a la Administración actuante los acuerdos que deban surtir efecto ante ella.
d) Desempeñar las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el Presidente.
e) Organizar, en su caso, los servicios de régimen interior de la Junta y llevar el registro en el que se relacionarán los miembros de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, dirección de correo electrónico, fecha de incorporación, cuota de participación,

fincas o derechos de que son titulares y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

f) Guardar y custodiar los libros de actas, así como el resto de documentación de la Junta.
g) Cuantas facultades le sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TÍTULO CUARTO
Régimen económico

Artículo 36.- *Ejercicio económico.*
El ejercicio económico de la Junta coincidirá con el año natural, dando continuidad a los ejercicios económicos de la Asociación Administrativa de "Los Carriles" como continuación de esta Entidad.
No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta y el último día del año natural en que haya tenido lugar.

Artículo 37.- *Patrimonio.*
El patrimonio de la Junta estará integrado por los bienes y derechos que, por cualquier título, se adquieran por la misma, y por los depósitos y cuantías que incorpore la Asociación Administrativa anterior.

Artículo 38.- *Ingresos y Gastos.*
Serán ingresos de la Junta:

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

Serán gastos de la Junta:

a) Los de promoción y gestión de la actuación urbanística que sean necesarios para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, entre los que se encuentran los costes de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta.
b) Los justiprecios expropiatorios de los bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta o de los miembros de ésta que incumplieren sus obligaciones, cuando la Junta fuere beneficiaria de la expropiación.
c) Las indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico que deban ser satisfechos con cargo al Proyecto de Reparcelación.
d) Los honorarios profesionales derivados de la formulación y tramitación de instrumentos de ordenación y de gestión y administración que resulten necesarios para acometer la actuación urbanística, así como los correspondientes a servicios de consultoría, asesoramiento, defensa letrada, etcétera.

e) Los derivados del funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y los consecuentes a las actividades propias de la Junta.
f) Cuantos vengan exigidos para el cumplimiento del objeto de la Junta.

Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta las aportaciones económicas correspondientes en función de los aprovechamientos urbanísticos reales que se les asignen definitivamente en la Reparcelación, que conllevarán la correspondiente expedición de facturas por parte de la Junta.
Los fondos de la Junta serán custodiados en entidades de crédito designadas por el Consejo Rector, a nombre de la Junta.

Artículo 39.- *Aportaciones de los miembros.*
En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta se realizará, en plazo voluntario, en el término de un (1) mes a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago, mediante ingreso o transferencia a la cuenta bancaria abierta a nombre de la Junta, salvo que por el Consejo Rector se acuerde otro modo.
Transcurrido dicho plazo de pago voluntario de un (1) mes sin hacerse efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recargo equivalente al cinco por ciento (5%) de la cantidad o fracción de la misma no abonada. El importe del descubierto, integrado por la deuda inicial más el recargo, devengará intereses de demora una vez transcurridos 15 días de este nuevo plazo de pago con recargo, al tipo que resulte de aplicar a la cantidad dicha el interés legal del dinero que se fija en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado, vigente al momento en que comience el periodo de cálculo de interés moratorio.
Transcurridos tres (3) meses a contar desde la finalización del periodo de pago voluntario sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá por vía judicial o por la de apremio, o bien instando del Ayuntamiento la actuación expropiatoria pertinente, a cuyo efecto se expedirá por el/la Secretario/a de la Junta, con el visto bueno de su Presidente y a los indicados fines, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.
El pago de las compensaciones económicas resultantes del Proyecto de Reparcelación a los miembros de la Junta acreedores de las mismas se realizará simultáneamente al abono de las aportaciones económicas periódicas, a cuyo efecto, en las derramas que se giren al cobro, se indicarán por separado las cantidades correspondientes a los gastos por ejecución del planeamiento urbanístico y a compensaciones en metálico, prorrateándose las mismas en las derramas que se giren.
En el supuesto de instrumentarse la vía expropiatoria, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.
Si se utilizase la vía de apremio, las cantidades serán cobradas directamente por la Junta.

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

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

TÍTULO QUINTO
Régimen jurídico

Artículo 42.- *Vigencia de los Estatutos.*
Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá los mismos trámites de aprobación por parte de la Administración actuante y se inscribirán en el mencionado Registro para que pueda surtir efectos, a excepción de la modificación de su domicilio.
La interpretación de estos Estatutos corresponde al Consejo Rector de la Junta, y en caso de discrepancia interna por la Asamblea General, quien a su vez se someterá a la resolución administrativa del Ayuntamiento en casos de impugnación.

Artículo 43.- *Naturaleza Jurídico-administrativa.*
Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la normativa urbanística aplicable para el Convenio de Ejecución.

Artículo 44.- *Ejecutividad de actos y acuerdos.*
El cumplimiento de las determinaciones de estos Estatutos será obligatorio para la Administración actuante y para los miembros de la Junta que forma parte del Convenio de Ejecución, una vez aprobados definitivamente por la primera e inscrita la segunda en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Asimismo, tendrán plena eficacia frente a terceros.
Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos y sin perjuicio de los recursos pertinentes.
Todos los miembros de la Junta, incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por sus órganos de gobierno.
Podrá acordarse la suspensión de los acuerdos por el órgano urbanístico actuante o el órgano jurisdiccional, en el caso que se utilice esta vía. Para la suspensión a petición de parte interesada, deberá exigirse afianzamiento cautelar para responder de posibles daños, en el caso de que así lo considere de forma justificada el Órgano actuante que deba resolver el recurso.

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

a) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser recurridos en alzada interna por los miembros de la Junta ante la Asamblea General en el plazo de un (1) mes a contar desde el día siguiente a su notificación. La Asamblea General deberá resolver en el plazo de dos (2) meses siguientes a la fecha de su formulación. En el supuesto de no notificarse al interesado en dicho plazo acuerdo alguno de la Asamblea General resolviendo aquél, se entenderá desestimado, y quedará expedita la vía ante la Administración actuante, cuyo recurso de alzada habrá de presentarse ante ésta dentro del plazo de un (1) mes a contar desde el siguiente al del vencimiento de dos (2) meses antes señalado.
b) Los acuerdos de la Asamblea General, así como la desestimación presunta de los recursos de alzada interpuesto ante la misma, serán susceptibles de recurso de alzada ante la Administración actuante en el plazo de un (1) mes a partir de la fecha de notificación del mismo o, en su caso, desde la fecha de vencimiento del plazo de resolución del recurso de alzada interna.

La interposición del recurso no suspenderá la ejecutividad del acuerdo impugnado, salvo que el órgano que deba resolver acuerde dicha suspensión.
Sólo estarán legitimados para la impugnación quienes hubieren votado en contra del acuerdo por sí o por medio de representante, o los que no hayan asistido a la sesión del órgano colegiado cuyo acuerdo sea objeto de recurso, salvo que la impugnación se fundamente en hechos o circunstancias que no hubiera podido conocer el impugnante al tiempo de la votación.
Los acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea General serán considerados firmes y definitivos si no fueran impugnados en los plazos y con las condiciones señaladas en los apartados precedentes.
El Ayuntamiento concederá trámite de audiencia a la Junta y, a solicitud de ésta o del recurrente, recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

Artículo 46.- *Interdictos.*
Los miembros de la Junta no podrán promover acción interdictal frente a las resoluciones que hayan sido adoptadas por la misma en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta solicite la ocupación de bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización de conformidad con la ordenación que se ejecute, realizar mediciones, acotaciones y proyectos necesarios para la gestión urbanística del ámbito.

TÍTULO SEXTO
Disolución y liquidación de la Junta

Artículo 47.- *Disolución.*
La Junta se disolverá por las siguientes causas:

a) Tras el debido cumplimiento de los fines y objeto que motivaron su constitución.
b) Por acuerdo de la Asamblea General, una vez cumplidos sus fines y objeto, adoptado por acuerdo de las mayorías legalmente establecidas y, en caso de no existir norma específica, por mayoría de cuotas.
c) Por orden judicial o prescripción legal.
d) Por transformación en sociedad civil o mercantil.
e) Por resolución firme de la Administración en virtud de la cual se sustituya o modifique el Convenio de Ejecución por otro de iniciativa pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

El acuerdo de disolución requerirá la aprobación del Ayuntamiento, no procediendo ésta mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estuvieran pendientes.
El acuerdo municipal de disolución de la Junta será sometido a información pública mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y al menos en uno de los periódicos de mayor difusión en la misma para que durante el plazo de treinta (30) días puedan formularse alegaciones. Transcurrido dicho plazo la Administración actuante acordará aprobar o denegar la disolución definitiva de la Junta publicando dicho acuerdo mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid debiendo dar traslado del mismo al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid a fin de proceder para la cancelación de la inscripción de la Junta en el citado Registro, salvo disposición legal o reglamentaria en contra.
El Consejo Rector estará facultado, con las prescripciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones necesarias y subsiguientes para la disolución de la Junta.

Artículo 48.- *Liquidación.*
La Asamblea General, tres (3) meses antes de adoptar acuerdo de disolución encomendará al Consejo Rector, que se constituye el futuro órgano de liquidación de la Junta para la formulación de las cuentas de liquidación para su estudio y aprobación con carácter previo a la adopción de acuerdo propiamente de disolución por parte de la Asamblea General.
Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta y obtenida la aprobación del Ayuntamiento de Alcobendas, el órgano de liquidación de la Junta procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.
En todo caso, se establece la posibilidad de que se la propia Asamblea General la que acuerde la designación y nombramiento del Comité Liquidador, nombrando dos liquidadores que actúen bajo sus instrucciones.

Artículo 49.- *Destino del Patrimonio Común.*
Una vez acordada válidamente la disolución de la Junta y aprobada por el Ayuntamiento, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a las cuotas de participación que tuvieran en la misma.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente a la constitución de la Junta en el seno de la actual Asociación Administrativa de "Los Carriles", siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen y acrediten adecuadamente ante la Asamblea General, serán de cuenta de aquélla, distribuyéndose entre todos los miembros de la Junta proporcionalmente a sus cuotas de participación. La información necesaria sobre dichos gastos se facilitará junto con la convocatoria a la primera sesión de la Asamblea General en los términos indicados en el artículo 12 de estos Estatutos.

DISPOSICIÓN FINAL

En la primera sesión ordinaria de la Asamblea General de la Junta, se someterán a conocimiento y ratificación por la misma, de las actuaciones anteriores llevadas a cabo por la Asociación Administrativa de "Los Carriles" tanto de gastos como de contrataciones.

ANEXO II

BASES DE ACTUACIÓN

BASE PRIMERA. – *Generalidades.*

Las presentes Bases establecen los criterios por los que se ha de regir la actividad de la Junta de Compensación del Sector "Los Carriles" en desarrollo del Convenio de Ejecución del Plan Parcial del Sector aprobado por el Ayuntamiento de Alcobendas en lo referente a las operaciones redistributivas de los beneficios y cargas derivadas de dicha ordenación y la ejecución de la obra urbanizadora, bajo la fiscalización y control del Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas.

La finalidad de estas Bases es reglamentar la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos al Ayuntamiento y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta a los propietarios de los terrenos incorporados a la Junta y de los derechos comprendidos en el ámbito de actuación, con adjudicación estos y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del Ayuntamiento de Alcobendas el Proyecto de Reparcelación único para todo el Sector que servirá de instrumento de equidistribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos, con los criterios de adjudicación que más adelante se detallan.

Constituida la Junta e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, en sustitución de la Asociación Administrativa actual los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes, actuando como fiduciaria la propia Junta, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, produciendo los efectos señalados en el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, incluida la publicidad de los Convenios Individuales con los compromisos voluntarios.

La actividad de la Junta se regirá por lo establecido en el Convenio de Ejecución y compromisos voluntarios en los Estatutos de la misma, las presentes Bases de Actuación y, en lo no previsto por unos y otras, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

a) Normativa urbanística autonómica:
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

b) Normativa urbanística estatal:
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

c) Normativa general estatal:
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF).
- Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 (REF).
- Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH).

d) Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación y no se opongan o contradigan a la normativa urbanística vigente de la Comunidad de Madrid.

En todo caso, deberán observarse las prescripciones del Plan General de Alcobendas aprobado definitivamente.

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

Estas Bases de Actuación recogen los criterios con arreglo a los cuales deberá formularse el Proyecto de Reparcelación.

Toda modificación de estas Bases de Actuación que acuerde la Asamblea General requerirá la aprobación de la Administración actuante y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, como se determina en los Estatutos.

BASE SEGUNDA.- *Criterios de valoración de fincas aportadas.*

Todos los terrenos de titularidad privada o de titularidad pública susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo, comprendidos en la unidad de ejecución y aportados a la Junta, se valorarán por igual en función únicamente de su superficie aportada con independencia de su emplazamiento. En consecuencia, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie aportada de sus respectivas fincas situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución, incluida la superficie de redes públicas exteriores adscritas a dicha Unidad, si las hubiere, teniendo en cuenta también la aceptación de los compromisos voluntarios suscritos por los propietarios e incorporados al Convenio de Ejecución.

Por tanto, las cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta en los derechos y cargas será calculada en cumplimiento de las determinaciones establecidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas respecto al Plan Parcial aprobado del Sector "Los Carriles" y, considerando asimismo los convenios suscritos entre titulares de terrenos y la Administración Estatal, Autonómica y Local para la ejecución previa de proyectos exteriores de infraestructuras, en virtud de los cuales se hayan pactado reconocimiento de derechos de aprovechamiento en el Sector en cuanto las superficies ocupadas que correspondan a sistemas generales adscritos al mismo, o en los casos de la ejecución anticipada de la Etapa 0 con ocupaciones directas en su caso.

La cuota de participación de los miembros se establecerá en virtud de acuerdo adoptado por la Asamblea General tras la constitución de la Junta y se calculará en proporción a la superficie de terrenos que se aporten incluidos en la Unidad de Ejecución respecto de la total superficie aportada. En este sentido, se computará como superficie aportada la superficie real de las fincas, si bien las cuotas de participación definitivas se fijarán en el Proyecto de Reparcelación o, previamente, por acuerdo de la Asamblea General.

Para la identificación o localización de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución se atenderá, en primer lugar, a los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, a los que resulten del catastro. No obstante, en caso de duda se tendrán asimismo en cuenta los antecedentes catastrales, los levantamientos topográficos a realizar sobre el terreno, las fotografías aéreas actuales e históricas, las cartografías oficiales, etcétera y se considerarán asimismo los indicios físicos que puedan existir sobre los terrenos, tales como vallados, lindes generadas con arbolado, etcétera., siendo que, sobre la base de todo ello, se elaborará el pertinente listado de propietarios y cuadros de superficies.

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

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

Las cuotas de participación se modificarán como consecuencia de la expropiación de terrenos de propietario no adheridos o que incumplan sus obligaciones, y en su caso por la incorporación de empresas urbanizadoras/promotoras, debido a las adjudicaciones que se efectúen en el Proyecto de Reparcelación o bien debido a la transmisión de fincas aportadas, cuotas de participación o parcelas resultantes.

En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o sobre el señalamiento de lindes, la titularidad de dicha superficie se considerará dudosa o litigiosa, según proceda.

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

En los casos de doble inmatriculación, titularidad controvertida o litigiosa se estará a lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1.093/1997.

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

La valoración se realizará, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos, aplicando lo dispuesto por el artículo 23.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece la proporcionalidad del derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución a la superficie de terreno aportado por los mismos.

A cada una de las fincas aportadas por los miembros fundadores o adheridos se asignará un coeficiente porcentual sobre la superficie total aportada, 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.

El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente al Municipio, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los miembros de la Junta. 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 tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta.

En las adjudicaciones se seguirá el criterio inicial de adjudicar a cualquier propietario una parte de su aprovechamiento en cada una de las tres Etapas de ejecución de la urbanización establecidas en desarrollo del Plan Parcial, con la aceptación de esta condición por los propietarios adheridos al Convenio de Ejecución de forma mayoritaria, salvo acuerdo específico entre propietarios, o petición expresa al contrario de alguno de ellos, solicitando su ubicación cercana a su finca de origen, debiendo manifestar esta circunstancia expresamente por escrito a la Junta o al Ayuntamiento si la Junta aún no estuviese constituida para concretar las superficies a reparcelar en cada zona y Etapa. A estos últimos efectos, se considera que el triángulo Norte del Sector, separado por la carretera M-603, constituye un espacio diferenciado dentro del Sector susceptible de ser considerado una fase o unidad funcional independiente si se acredita su viabilidad técnica y el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 99.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

Los bienes de dominio público preexistentes al planeamiento del Sector, que no queden afectas en la ordenación pormenorizada a los usos mencionados anteriormente, se entenderán desafectados por virtud de dicho planeamiento y serán aportados al Proyecto de Reparcelación como bienes patrimoniales.

La existencia sobre las fincas aportadas de edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones, así como de situaciones jurídico-reales o arrendamientos, no altera los criterios de valoración antes

establecidos, debiendo estarse en cuanto a su mantenimiento o extinción, valoración e indemnización a lo establecido en las bases siguientes.

BASE TERCERA.- *Valoración de derechos reales y personales.*
La valoración de los derechos reales y personales que afecten a los bienes integrados en la Unidad de Ejecución que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, se efectuará con arreglo a lo dispuesto en los artículos 23.5 de la Real Decreto Legislativo 7/2015, artículos 98 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística, 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.
Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios han de fijarse de acuerdo con lo previsto en la Real Decreto Legislativo 7/2015 y en el artículo 99 del Reglamento de Gestión Urbanística 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 de aquéllas.
No obstante, lo anterior, las indemnizaciones aludidas podrán ser determinadas en virtud de mutuo acuerdo, por aplicación analógica de lo establecido en el art. 24 de la Ley de Expropiación Forzosa.
En todo caso, las indemnizaciones que se establezcan se ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, y se satisfarán a los titulares interesados con cargo al mismo en concepto de gasto de urbanización.
Los derechos reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación del planeamiento que se ejecuta carecerán de derecho a indemnización por la Junta.
En el supuesto de que los derechos reales fuesen compatibles con el planeamiento, los titulares mantendrán la misma situación jurídica sobre las fincas que se adjudiquen al propietario y en igual situación.

BASE CUARTA.- *Valoración de las edificaciones, construcciones, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.*
Las edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones que existieren sobre las fincas aportadas que, por ser incompatibles con el planeamiento urbanístico deban derruirse o demolerse, se valorarán con independencia del suelo, de acuerdo con el artículo 35.3 de la Real Decreto Legislativo 7/2015.
No obstante, lo anterior, las indemnizaciones aludidas podrán ser determinadas en virtud de mutuo acuerdo, por aplicación analógica de lo establecido en el art. 24 de la Ley de Expropiación Forzosa.
En todo caso, el valor de las edificaciones y los demás elementos enunciados se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización conforme a lo dispuesto en el art. 97.2 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, con independencia del momento en que se lleve a cabo la demolición.
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 estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

BASE QUINTA.- *Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras/promotoras*
a) Incorporación de Empresas Urbanizadoras/Promotoras.
En el proceso urbanizador podrán incorporarse a la Junta una o más empresas urbanizadoras/promotoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los recursos económicos precisos ya sean para la totalidad del Sector, de las Etapas o de las Fases.

La incorporación de estas empresas urbanizadoras/ promotoras que, lo soliciten deberá de formalizarse con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta, con la salvedad de que el acuerdo favorable exigido se aplicará respecto a los propietarios que tengan sus aprovechamientos en el ámbito concreto en en que se vaya a aplicar esta incorporación.

b) Valoración de aportaciones

La cuota de participación de la empresa o empresas urbanizadoras/ promotoras se fijará por acuerdo de la Asamblea General de la Junta en función de la aportación económica de aquéllas y dicha cuota determinará el aprovechamiento urbanístico correspondiente. En todo caso, a efectos de determinar su cuota, se valorará la aportación económica teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización en función de las partidas que se vayan a ejecutar bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los metros cuadrados de solares correspondientes, determinándose concretamente o por referencia a condiciones de volumen, uso y fase de entrega, bien por remisión a precios de mercado o cualquier otro criterio o elemento de determinación. En todo caso, se convendrá con la Junta en el momento de la incorporación si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes adoptando el correspondiente acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

La participación de la empresa o empresas urbanizadoras/ promotoras disminuirá la del resto de miembros de la Junta afectados en el ámbito concreto en que se vaya a aplicar la incorporación, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actuaren en la forma señalada en los Estatutos.

El Proyecto de Reparcelación materializará a favor de la empresa o empresas urbanizadoras/promotoras el aprovechamiento urbanístico del que resulten adjudicatarias en función de su cuota de participación, con los mismos criterios de adjudicación proporcional al aprovechamiento en cada una de las Etapas en el caso que la urbanización se realizase para el ámbito total del Sector.

BASE SEXTA.- *Criterios de valoración de las fincas resultantes.*

a) Criterios aplicables.

Para la valoración de las parcelas resultantes se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por los miembros de la Junta, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros y sean acordados conforme al régimen jurídico de adopción previsto en estos Estatutos, teniendo en cuenta la necesidad de repartir los aprovechamientos de cada Etapa de desarrollo entre todos los propietarios del Sector, con las salvedades señaladas anteriormente.

En su defecto, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de la Unidad de Ejecución.

b) Coeficientes de ponderación. Unidades de aprovechamiento.

En el supuesto de no existir el acuerdo de los miembros de la Junta antes aludido, las parcelas resultantes se valorarán, conforme a lo establecido por el artículo 87.1.d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución con arreglo a su edificabilidad y uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones, teniendo en consideración el hecho de que se acepte en su caso para que todos los propietarios que tengan aprovechamientos en cada Etapa del Plan, aplicándose en cualquier caso los criterios establecidos en la Cláusula Quinta del Convenio de Ejecución para las excepciones a esta norma.

La valoración se basará en la superficie edificable y se le asignará el coeficiente aplicable y se expresará en Unidades de Aprovechamiento, las cuales habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en su caso.

BASE SÉPTIMA.- *Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes.*

a) Adjudicación a los miembros de la Junta.

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

Los criterios de reparcelación serán los establecidos en el artículo 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de los que se determinan expresamente en estas Bases y en el Convenio de Ejecución, en su cláusula quinta, o se puedan adoptar por la Asamblea General dentro del margen permitido por la normativa de aplicación.

Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán ser objeto de compensación económica entre los interesados, quedando éstas reflejadas en el Proyecto de Reparcelación y computándose en la correspondiente cuenta de liquidación, o bien alternativamente se podrán realizar adjudicaciones en proindiviso que serán determinadas y aceptados con una mayoría de miembros de la Junta.

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.

Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaren el 15 por 100 de la parcela mínima edificable podrán ser compensados económicamente en el Proyecto de Reparcelación.

En todo caso, las diferencias de adjudicación no resueltas con proindivisos serán igualmente objeto de compensación económica entre los interesados, quedando reflejadas en el Proyecto de Reparcelación y computándose en la cuenta de liquidación.

Respecto a lo establecido en el apartado e) del número 1 del artículo 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se tendrá en cuenta la imposibilidad de esta ubicación al tener que repartir en todas las Etapas de ejecución los aprovechamientos a todos los propietarios del Sector, salvo que lo soliciten expresamente los titulares tal y como se regula en la Base Segunda.

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. En todo caso, el producto de la enajenación deberá destinarse al pago de los gastos de urbanización. A estos efectos, será necesario contar con el correspondiente acuerdo adoptado por la Asamblea General al respecto de los criterios generales a seguir y, en concreto, al respecto de los términos y garantías en que formalizar posibles operaciones de enajenación, así como el destino o aplicación de las contraprestaciones que se reciban.

b) Procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- El Proyecto de Reparcelación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un (1) mes, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación.
- Presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación.
- Información pública mediante edicto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, por plazo mínimo de veinte (20) días.

- Audiencia por plazo de quince (15) días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y de aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
- Aprobación, dentro del plazo máximo de dos (2) meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince (15) días siguientes al de aquella presentación.

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 el mismo título inscribible en el Registro de la Propiedad.

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

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

c) Adjudicaciones al Ayuntamiento.

El Proyecto de Reparcelación dispondrá la cesión gratuita a favor del Municipio de las parcelas en las que se localice el aprovechamiento no susceptible de apropiación por parte de los particulares, en concepto de rescate de las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en los términos que se concrete en el Convenio de Ejecución.

El Ayuntamiento queda sometido a las mismas condiciones que el resto de los propietarios en lo que se refiere a la adjudicación de fincas resultantes en correspondencia a sus derechos inicialmente aportadas y, por tanto, con todas las características establecidas en los compromisos voluntarios.

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Municipio se realizarán, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución. No obstante, la Junta y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

BASE OCTAVA.- *Obras de urbanización.*

a) Contratación y financiación.

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

Si no concurriese la circunstancia anterior, la realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales cuya adjudicación deberá ser aprobada por la Asamblea General, o de varios contratos de ejecución, según establezca la Junta para obras específicas, Fases o Etapas, que podrá para ello acordar, en su caso, la convocatoria de un concurso para adjudicar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización o parte de las mismas en cada uno de estos ámbitos.

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

- El compromiso del contratista de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado y su obligación de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.

- Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras, cuyas retenciones no serán devueltas hasta que no se hayan recibido las obras por el Ayuntamiento.
- El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

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

La Junta estará facultada para concertar créditos, con garantía hipotecaria de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes pertenecientes a los miembros de aquélla, 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.

Las parcelas resultantes quedarán gravadas, con carácter real y en concepto de afección, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquéllas 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.

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

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

b) Ejecución por fases.

A los efectos de la urbanización, se tendrá en consideración lo establecido por el artículo 99.3 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, que señala que "las unidades de ejecución podrán ser desarrolladas por fases o unidades funcionales independientes, siempre que sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que van destinados y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente, aplicando estos anteriores cuando se pretendan cumplir las determinaciones en fases contempladas en los documentos de gestión del Plan Parcial.

La delimitación de estas fases requerirá una petición expresa de la mayoría de propietarios del área afectada dentro de cada Etapa de Ejecución de la urbanización, que deberán ser compatibles con la realización simultánea de las obras de la Etapa 0, con asignación de las imputaciones económicas que correspondan a las fases propuestas para que quede garantizada la participación de los terrenos incluidos en las mismas en todas las obligaciones generales impuestas al Sector, correspondiendo a la Junta concretar el alcance de las obras a ejecutar y la posibilidad de incluir en el Proyecto de Urbanización General, como una fase propia, si se garantiza su viabilidad técnica, la Subzona Norte de la Etapa 1-Norte y sin perjuicio de incluir, en su caso, otras zonas como fases o unidades funcionales. Las obras de urbanización de las diferentes fases incluidas en el Proyecto de Urbanización podrán simultanearse con la ejecución de las obras de la Etapa 0 y serán susceptibles de recepción parcial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135.7 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los importes satisfechos por los propietarios de terrenos incluidos en los

ámbitos delimitados como fases o unidades funcionales se computarán en el pago de los gastos que les corresponda costear sobre la totalidad de las obras de urbanización del Sector, realizándose, en su caso, los ajustes y compensaciones necesarios para que contribuyan a los mismos en la proporción correspondiente a la cuota que ostenten en la totalidad del Sector.

c) Urbanización y edificación simultáneas.

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 artículo 20 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Sin embargo, de conformidad con lo establecido en el número 3 del artículo 20 citado, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

El propietario podrá solicitar la licencia de edificación antes de que la parcela adquiera la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, en el ámbito de cada fase o unidad funcional previstas en el Proyecto de Urbanización, será posible la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, así como la primera ocupación de los edificios, sin necesidad de concluir la totalidad de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución siempre que se justifique la coherencia de la ejecución de las obras de urbanización con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones, de tal manera que la producción de suelo urbanizado habrá de acompasarse con la creación de estas últimas, según un concreto marco temporal cuyas condiciones serán establecidas por la Junta de Compensación, de conformidad con la normativa aplicable y, en su caso, previo informe o acuerdo municipal, y con las garantías exigibles por la Junta, de acuerdo con las Bases.

d) Recepción.

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

De la recepción de las obras de urbanización se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el Presidente/a de la Junta o persona que le represente y el Alcalde o Concejal en quien delegue al efecto.

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

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

Levantada el acta, 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 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondiente.

BASE NOVENA.- *Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta.*

a) Supuestos de incumplimiento.

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

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

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

b) Responsabilidad de la Junta.

La Junta será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa del ámbito y de las demás obligaciones que resulten del planeamiento urbanístico, siendo exigible la responsabilidad de urbanizar tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que éstas deban terminarse y entregarse al Ayuntamiento.
Cuando la Junta incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según la legislación urbanística, y con independencia de la sanción económica que corresponda, el Ayuntamiento podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de Convenio de Ejecución y aplicar el de cooperación, el de expropiación o el de ejecución forzosa.

BASE DÉCIMA.- *Aportaciones de los miembros.*

a) Naturaleza de las aportaciones.

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

b) Forma de pago de las aportaciones en metálico.

Los Estatutos de la Junta contienen la normativa y procedimiento aplicables en el pago de las aportaciones en metálico por los miembros de la Junta.
En los supuestos de impago, además de la expropiación forzosa, la Junta podrá utilizar la vía de apremio administrativo, previa notificación al Ayuntamiento, o ejercer las acciones civiles que tenga por conveniente, así como utilizar la facultad fiduciaria de disposición prevista en los Estatutos.
En caso de incoarse expediente expropiatorio, al justiprecio se restarán los intereses de demora previstos en los estatutos 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 los intereses de demora y recargos producidos, y todos los gastos ocasionados por la puesta en marcha y la paralización del procedimiento.

c) Forma de pago de las aportaciones en especie.

De conformidad con lo establecido por el artículo 87.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el pago de aportaciones 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.

BASE DECIMOPRIMERA.- *Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.*

a) Balance económico.

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

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

b) Liquidación de la Junta.

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

No constituirán miembros de la Junta, los titulares de los edificios que se hayan construido después de los procesos reparcelatorios y no hayan sido inversores en la ejecución de la urbanización.

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

BASE DECIMOSEGUNDA.- *Edificación de solares.*

a) Requisitos.

Los miembros de la Junta podrán edificar sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, siempre que las mismas merezcan la condición de solar y hayan obtenido la Sin embargo, tal como se ha indicado anteriormente podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate.

b) Ejercicio de la facultad de edificar.

No obstante, lo señalado anteriormente, los propietarios de parcelas resultantes podrán solicitar licencia municipal de edificación antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, debiendo observarse los requisitos establecidos en los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En tal supuesto, y con carácter previo a la solicitud de la licencia municipal, el interesado deberá dar cuenta al Consejo Rector de la Junta a fin de que, por el citado Órgano se fijen las condiciones y garantías precisas para la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización, así como del cumplimiento de las obligaciones económicas del miembro de la Junta dentro de ésta. Una vez obtenida la pertinente licencia municipal, y con anterioridad al inicio de las obras de edificación, deberán constituirse a favor de la Junta las garantías a que se refiere el epígrafe anterior.

BASE DECIMOTERCERA.- *Conservación de la urbanización.*

La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta hasta que, a instancia de ésta, se produzca la recepción de las obras de urbanización e instalaciones por el Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 135.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y teniendo en cuenta lo que establezca el planeamiento aplicable al Sector a los efectos de su transformación, en su caso, en entidad urbanística de conservación.

En todo caso estas recepciones definitivas de las obras de urbanización podrían realizarse de forma independiente en cada Etapa de urbanización.

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 arreglo a sus respectivas cuotas

de participación en la Etapa correspondiente. Los adquirentes de parcelas resultantes quedarán subrogados en esta obligación.
La conservación de la urbanización, a partir de la recepción de las obras, instalaciones y dotaciones por el Ayuntamiento, corresponderá a los propietarios en los terrenos durante un periodo de un (1) año, actuando la Junta como Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, durante este periodo, transcurrido el cual se devolverán los avales de garantía constituidos al inicio de la urbanización, aplicando a estos avales aquellas deficiencias que exija el Ayuntamiento en las recepciones definitivas y no se hubiesen cumplido en el plazo de garantía. En estos casos, se podrán producir estas devoluciones conforme a las recepciones de obra de cada una de las Etapas establecidas en el Plan Parcial.

BASE DECIMOCUARTA.- *Actualización de las cuotas de participación.*
Con posterioridad a la fecha de constitución de la Junta e incluso a la de aprobación del Proyecto de Reparcelación, por causas diversas legales o estatutariamente prevenidas, las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización. Las nuevas cuotas revisadas, en su caso, entrarán en vigor desde la misma fecha de su aprobación por la Asamblea General.

ANEXO III.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

3.1.- PROGRAMA TEMPORAL DE ACTUACIÓN

El desarrollo de la Actuación se ajustará a las determinaciones del Plan Parcial aprobado respecto al Plan de Etapas que describe el apartado 1.3. del Documento de Organización y Gestión de la Ejecución, de tal forma que se compone de una Etapa 0 y la tres Etapas Norte, Centro y Sur, cuya delimitación gráfica se contiene en el Plan en todo el detalle de su alcance. El ámbito de la reparcelación será el que determine el apartado 1.5 del documento de Organización y Gestión del Plan Parcial citado.

El Proyecto de Urbanización se redactará en los términos que establece el apartado 1.6 del mismo documento.

El Programa Temporal también se ajustará al Plan Parcial conforme regula su apartado 1.7. del Documento II, que contempla los plazos de presentación de los documentos y se respetan los establecidos en el Plan a contar desde la publicación de aprobación definitiva del Plan Parcial de fecha 17 de junio de 2019, y con la Junta de Compensación del Sector debidamente constituida siendo también como plazo de aplicación la prórroga de tres (3) meses desde que se constituya la Junta para la presentación del Proyecto de Reparcelación y de seis (6) meses para el Proyecto de Urbanización. Se efectuarán en todo momento de forma conjunta entre los equipos de gestión de la Junta y los Servicios Técnicos Municipales las gestiones administrativas oportunas para obtener las conformidades técnicas de cada uno de los organismos, afectados por las infraestructuras a ejecutar, de tal modo que los plazos de inicio y ejecución de las obras quedarán condicionados a las fechas de su obtención.

3.2.- GARANTÍAS OFRECIDAS

Las Garantías Ofrecidas para el desarrollo de la Actuación en las condiciones de gestión que se establecen son de distinto rango:

- En primer lugar, la constitución de aval bancario por la Junta de Compensación de un 10% del valor de coste de cada Etapa definida a favor del Ayuntamiento por la cuantía citada respecto a los valores definitivos que resulten de cada uno de los proyectos de urbanización, de tal modo, que no se podrán iniciar las obras respectivas en tanto en cuanto se haya constituido este aval con una antelación de un (1) mes a este inicio de ejecución.
- Asimismo, la Junta se compromete a asumir los gastos de expropiación que resulten de las actuaciones municipales con los propietarios no adheridos, con la valoración de sus terrenos en función del aprovechamiento posible dado que no tiene el carácter de expropiación sanción.
- Las garantías de ejecución de las viviendas protegidas se establecen con la publicidad de los compromisos voluntarios en la nota marginal del Registro que afectará a los futuros adquirentes.

En todo caso, las garantías económicas se podrán constituir por la Junta en las diferentes formas previstas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.3.- CUANTIFICACIÓN DE DEBERES LEGALES DE CESIÓN

La cuantificación de los deberes de cesión al Ayuntamiento se detalla en el Plan Parcial aprobado en los apartados 1.2. del Documento II de Organización y Gestión de la Ejecución, con el detalle correspondiente que se efectúa en cada una de las Etapas de Ejecución y que detallan los apartados 1.3.1., 1.3.2., 1.3.3. y 1.3.4. de dicho documento.

3.4.- FORMAS DE CUMPLIMIENTO

Las Formas de Cumplimiento con respecto a todas las cesiones de suelo se materializan con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de la aplicación de la ocupación directa en

su caso respecto a superficies que se requieran para la ejecución anticipada de obras generales de urbanización previas a la inscripción registral de la Reparcelación contempladas en el Plan Especial de Infraestructuras.
El cumplimiento de las obligaciones de urbanización de cada Etapa se podrá materializar conforme por fases tal y como contempla el apartado 1.4. del Documento II titulado Fases de Ejecución de cada Etapa.
Se dará asimismo cumplimiento al proceso de urbanización en cascada de cada una de las Etapas en los términos señalados en el apartado 1.7.
En los supuestos de incumplimiento se aplicará lo regulado en la Base Novena del Anexo II de este Convenio.

3.5.- PROCEDIMIENTOS DE LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Los Procedimientos de Liquidación de la Actuación se regulan en el título Sexto de los Estatutos que constituyen el Anexo I de este Convenio de Ejecución.

3.6.- FORMA DE CONSERVACIÓN

La Conservación de la Urbanización se efectuará a los términos establecidos en Base Decimotercera de las Bases de Actuación que constituyen el Anexo II de este Convenio de Ejecución, teniendo en cuenta los procedimientos del régimen que regula el apartado c) de la Base Octava respecto al procedimiento de recepción de las obras de urbanización.

3.7.- PREVISIONES Y COMPROMISOS DE EDIFICACION

Las condiciones de edificación se establecen en la Base Duodécima del Anexo II de este Convenio, regulando los requisitos y la forma de ejercer la facultad de edificar. Asimismo, se regulan las posibilidades de edificación simultánea a la urbanización en la Base Octava del Anexo II del Convenio de Ejecución apartado c).

3.8.- COMPROMISOS VOLUNTARIOS

Los Compromisos Voluntarios que se asumen en este Convenio de Ejecución se detallan en los Convenios Individuales que se incorporan a este Convenio como Anexo IV, y que vinculan de forma específica a cada uno de los titulares de terrenos que los suscriban y a los adquirentes futuros de sus terrenos.

ANEXO IV .- SUSCRIPCIONES DEL CONVENIO Y COMPROMISOS VOLUNTARIOS. CONFORMIDADES.

ANEXO V. RELACIÓN DE DOCUMENTOS SUSCRITOS Y ACREDITACIONES DE TITULARIDADES. (*)

(*) **Las superficies aportadas tienen carácter indicativo a resultas de su verificación y comprobación con la documentación correspondiente.**

Ayuntamiento de
ALCOBENDAS

ACTA DE LA ASAMBLEA CELEBRADA EL 27 DE FEBRERO DE 2020

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP:28100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"
Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP 28 100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"

Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP 28.100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"

Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP 28 100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"

Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP 28.100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"

Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP 28 100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"

Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP 28.100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"

Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP 28.100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"

Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General

Ayuntamiento de
ALCOBENDAS

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP 28.100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"

Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP 28 100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"
Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General

ANEXO I.-

ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN LOS CARRILES, ALCOBENDAS, MADRID
ASAMBLEA FECHA 27/02/2022

ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN LOS CARRILES, ALCOBENDAS, MADRID
ASAMBLEA FECHA 27/02/2022

ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN LOS CAMILES, ALCOBENDAS, MADRID
ASAMBLEA FECHA 27/02/2023

ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN LOS CAMILES, ALCOBENDAS, MADRID
ASAMBLEA FECHA 27/02/2022

ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN LOS CANALES, ALCOBENDAS, MADRID
ASAMBLEA FECHA 27/02/2023

Ayuntamiento de
ALCOBENDAS

ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN LOS CARRILES, ALCOBENDAS, MADRID
ASAMBLEA FECHA 27/02/2022

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP 28.100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"
Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General

ANEXO II.-

Ayuntamiento de
ALCOBENDAS

Asociación Administrativa de Cooperación
del Sector "Los Carriles" en Alcobendas

Plaza Mayor s/n
CP:28.100 de Alcobendas
(Madrid)

Asociación Administrativa de Cooperación del Sector " Los Carriles"

Acta pendiente de aprobación en la próxima sesión de la Asamblea General