

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**103****SAN LORENZO DE EL ESCORIAL**

## URBANISMO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de agosto de 2024, aprobó definitivamente los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la UE número 9 “La Tercera” de las normas subsidiarias de planeamiento de San Lorenzo de El Escorial, en los términos en que fueron inicialmente aprobados por acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 6 de octubre de 2023, que quedan redactados en los términos transcritos en el anexo I.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, informándose que el anterior acuerdo que pone fin a la vía administrativa, puede ser recurrido potestativamente en reposición ante el mismo órgano que adoptó el acuerdo en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, o ser impugnados directamente ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación.

## ANEXO I

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-9 LA TERCERA,  
SAN LORENZO DE EL ESCORIAL**

## Capítulo 1

*Disposiciones Generales*

Artículo 1. *Constitución, naturaleza, denominación y régimen legal.*—1. Con la denominación de Junta de Compensación de la UE-9 La Tercera se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de la Comunidad de Madrid y, supletoriamente, en la legislación estatal.

Art. 2. *Ámbito territorial.*—Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución denominada UE-9 La Tercera, según lo previsto en la respectiva Ficha de las Normas Subsidiarias de San Lorenzo de El Escorial.

Art. 3. *Domicilio.*—1. La Entidad Urbanística tiene su domicilio en Madrid, calle Quintanavides número 13, Parque Empresarial Vía Norte Edif. 1 Planta 2, código postal 28050.

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, que deberá ser notificado al Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 4. *Objeto y fines.*—Constituye el objeto de la Junta de Compensación la ejecución del planeamiento urbanístico, asumiendo la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y la equidistribución de derechos y cargas en el ámbito. Asimismo, quedará comprendido dentro del objeto y fines de la Junta de Compensación el cumplimiento de las determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias de San Lorenzo de El Escorial y la Normativa de aplicación.

Los fines específicos de la Junta de Compensación se materializarán en:

- a) Agrupar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación y distribuir equitativamente entre los miembros de la Junta de Compensación las cargas y beneficios resultantes de la actuación, conforme a los criterios que figuren en las correspondientes Bases.

- b) Llevar a cabo las operaciones jurídicas que han de materializarse en el proyecto de reparcelación, incluido el realojo de los ocupantes legales en los supuestos, términos y condiciones establecidas por la normativa de pertinente aplicación.
- c) Desalojar las fincas incluidas en el ámbito en los siguientes términos y supuestos:
  - De los terrenos cuyos propietarios estén adheridos a la Junta, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, y habiendo sido pagadas o consignadas por la Junta las indemnizaciones correspondientes y, en su caso, ofrecido el realojo de los ocupantes legales conforme al art. 19 del 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.
  - De los terrenos cuyos propietarios hayan sido expropiados por no adherirse a la Junta de Compensación, una vez tramitado el expediente expropiatorio en todas sus fases y levantada el Acta de Ocupación o, en su caso, Acta de Depósito y Ocupación con consignación del justiprecio, y ofrecido a los afectados por la Junta vivienda de realojo conforme al art. 19 del 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, si así procediera.
  - De los terrenos que se encuentren en cualquiera de las situaciones antes previstas y en los que existan cualesquiera tipos de ocupaciones que impidan o dificulten la ejecución del planeamiento.
- d) Ejecutar las obras definidas en el proyecto de urbanización, así como las demás obras complementarias que se aprueben por la asamblea general, con cesión gratuita a favor municipal de redes correspondientes.

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

1. Solicitar del Ayuntamiento:
  - a) La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, instando su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
  - b) Solicitar la aprobación del proyecto de urbanización.
  - c) Solicitar la aprobación del proyecto de reparcelación.
  - d) La tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación a la Junta de Compensación de propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación, en tanto que, conforme al art. 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la tramitación de procesos expropiatorios corresponde al Ayuntamiento, siendo la Junta de Compensación beneficiaria en ambos supuestos de la actuación expropiatoria.
2. Ejecutar las obras previstas en el proyecto de urbanización, así como las demás obras complementarias que se acuerden por la asamblea general, y solicitar su recepción por el Ayuntamiento.
3. Interesar del Registro de la Propiedad:
  - a) La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, una vez aprobados definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y, en los casos en que proceda, la prórroga de la misma, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
  - b) La inscripción de la reparcelación, una vez aprobado por el Ayuntamiento el proyecto de reparcelación.
4. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
  - a) Adquirir, poseer, gravar, enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio.
  - b) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas al proyecto de reparcelación, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de todas las obras de urbanización, incluidas las complementarias, que se ejecuten, a partir del momento que determina el art. 108 de la Ley 9/2001:
    - En las fincas de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que fijan al efecto las bases de actuación.

- En las fincas de los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.
- c) Previo acuerdo de delegación por parte del Ayuntamiento de esta función, recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio o para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación. En tanto no se produzca el citado acuerdo de delegación, el cobro por vía de apremio será realizado por el Ayuntamiento conforme al art. 108 de la Ley 9/2001.
- d) Instar al Ayuntamiento para disponer la expropiación de terrenos y derechos de miembros de la Junta de Compensación por causa de incumplimiento de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema de actuación en favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición de beneficiaria conforme al art. 108 de la Ley 9/2001.
- e) Formalizar por el Consejo Rector, previo acuerdo de la Asamblea, operaciones de crédito para atender los costos de la actuación con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes adjudicadas a la Junta de Compensación.
- f) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante las Administraciones estatal, autonómica y municipal, así como ante los jueces y tribunales en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
- g) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
- h) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

Art. 5. *Duración y ejercicio económico.*—1. La Junta de Compensación adquiere su personalidad jurídica a partir de la inscripción de su escritura de constitución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y tendrá la duración que precise para la total realización de su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos legalmente. Podrá, no obstante, iniciar sus actividades al otorgarse la escritura pública de constitución, sin perjuicio de la convalidación posterior por la Asamblea General de los actos que así lo requiriesen, una vez efectuada la inscripción de la Junta en el Registro citado.

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

## Capítulo II

### *Del Órgano Urbanístico bajo cuya tutela se actúa*

Art. 6. *Órgano urbanístico de control.*—La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial que tendrá carácter de Administración actuante.

En el ejercicio de su función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

- a) Tramitar la iniciativa urbanística; tramitar y aprobar, inicial y definitivamente, de acuerdo con lo establecido en los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, los Estatutos y Bases de Actuación; tramitar y aprobar los demás instrumentos que han de acompañar a la iniciativa según lo establecido en los artículos 106 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y, supletoriamente, en el Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Designar su representante en la Junta de Compensación en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- d) Ejercitar la facultad expropiatoria, en beneficio de la Junta, en los casos previstos legalmente, conforme se contempla en los presentes Estatutos.
- e) Delegar en la Junta de Compensación el ejercicio de la vía apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.
- f) Resolver los recursos contra los acuerdos de los órganos de la Junta.
- g) Aprobar los instrumentos de planeamiento de desarrollo y ejecución del planeamiento, y en su caso, las modificaciones y complementos de los mismos.
- h) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- i) La recepción de las obras de urbanización.
- j) Expedir certificación administrativa del Proyecto de Reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- k) Proteger la legalidad urbanística de la Unidad de Ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- l) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- m) Y, en general, las atribuciones que resulten de los Estatutos o las Bases de Actuación o de aplicar el ordenamiento urbanístico.

### Capítulo III

#### De los componentes de la Junta

Art. 7. *Composición de la Junta.*—1. La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la “UE-9 La Tercera”, que voluntariamente se incorporen a ella, mediante el otorgamiento de la escritura de constitución correspondiente o la adhesión posterior a la misma. Los propietarios que opten por incorporarse a la Junta mediante escritura de adhesión a la misma, deberán formalizar ésta notarialmente y aportar copia autorizada de la misma a la Junta de Compensación dentro del plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de formalización de la constitución de la Junta.

2. La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de los inmuebles aportados, correspondiendo a aquella la titularidad fiduciaria y poder dispositivo regulados en el artículo 108.3 d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con arreglo a los artículos 105 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 168 del Reglamento de Gestión Urbanística, la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y sus propietarios a la observancia de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

Art. 8. *Miembros de la Junta. Clases.*—Los miembros de la Junta de Compensación serán fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, y sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a aquella sea más gravosa para unos que para otros propietarios.

La condición de miembros de la Junta de Compensación es inherente a la propiedad de terrenos localizados en la Unidad de Ejecución, por lo que la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad de aquellos opera con carácter automático la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, debiendo constar expresamente dicha circunstancia en el título.

A tal efecto, el adquirente en las transmisiones inter vivos o el heredero en las mortis causa, deberá acreditar la adquisición mediante cualquier clase de título, en el que se haga expresa mención a la transmisión realizada, y en tanto no se haya producido dicha entrega en la Secretaría de la Junta de Compensación, no será reconocido el carácter de miembro de la Junta de Compensación del nuevo propietario o propietarios.

Art. 9. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores los que, personalmente o debidamente representados, hubiesen firmado el escrito de formalización de la iniciativa regulada en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad que requiere la presentación, entre otros documentos, de la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, constituyéndose en promotores de la Junta de Compensación y que habrán de representar, como mínimo el 50 por ciento de la superficie comprendida en la unidad de ejecución.

Art. 10. *Miembros adheridos.*—1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean propietarios de fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución y que, no habiendo participado en la iniciativa, comparezcan en la escritura de constitución de la Junta de Compensación o expresen su voluntad de integrarse en la Junta dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos de la Junta, mediante el otorgamiento de las correspondientes escrituras de adhesión y la presentación de éstas ante la Junta de Compensación.

2. La incorporación a la Junta de Compensación podrá ser solicitada al Órgano urbanístico de control, debiendo aportar la documentación acreditativa de la propiedad y en su caso de la representación de forma que se permita al órgano urbanístico de control remitir la solicitud a la Junta de Compensación dentro del plazo de un mes definido en el punto anterior. La función del órgano urbanístico de control se limitará a la remisión a la Junta de la solicitud de adhesión, sin requerir su previo pronunciamiento al respecto de la propia solicitud.

La incorporación a la Junta de Compensación, conlleva la obligación de abonar los gastos que hasta ese momento hayan realizado los promotores fundadores, en proporción a su cuota de participación, una vez que éstos hayan sido aprobados por la Asamblea y girado las derramas correspondientes.

3. Transcurrido el último plazo de incorporación a la Junta que se previene en el punto primero de este mismo artículo de los Estatutos, se entenderá que los propietarios no adheridos renuncian a este derecho, quedando excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas sujetas a expropiación conforme a lo dispuesto en los artículos 108.3.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 168.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 11. *Titularidades especiales*.—1. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si, en el plazo de 15 días desde la recepción del requerimiento que al efecto les realice la Junta de Compensación, los cotitulares no se designan a su representante, este será nombrado por el órgano urbanístico actuante a instancia de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística. El Ayuntamiento designará representante al cotitular que tenga mayor cuota de participación y, si fuesen varios, al que de entre ellos figure primero en la inscripción registral. Esta misma regla se aplicará cuando la situación de cotitularidad se mantenga respecto a fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, en aquellos casos en que la resultante mantenga los proindivisos que proceden de las fincas aportadas. En otro caso cada proindivisario actuará separadamente con su cuota.

La adjudicación de fincas resultantes no estará necesariamente condicionada por la existencia de proindivisos en la propiedad de las fincas aportadas, pudiendo el Proyecto de Reparcelación adjudicar fincas resultantes independientes a cada uno de los proindivisarios en proporción de sus respectivos derechos, siempre y cuando exista acuerdo unánime de todos ellos.

2. En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio o arrendamiento sobre una finca, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá al propietario de ésta, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente y el arrendatario la indemnización que le corresponda.

3. 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 los rendimientos económicos correspondientes. 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 las Unidades 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 hecho 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, por cualquiera de los procedimientos señalados en el artículo 38.3 de estos Estatutos incluido el procedimiento administrativo de apremio, así como el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

4. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados estarán debidamente asistidos por sus representantes legales.

5. En los supuestos de doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen y titular en ignorado paradero, se aplicarán las reglas contenidas en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que regula la inscripción de los actos de naturaleza urbanística y la Ley 33/2003, de 4 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

6. Incorporación de empresas urbanizadoras: podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización. Para valorar la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, siendo necesaria su ratificación por la Asamblea, o bien posteriormente en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea General, la asunción por la empresa o empresas de los compromisos al respecto, y la adopción de acuerdo con el quórum establecido en el artículo 20.2 de estos Estatutos. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, conforme al ar-

título 166.f) del Reglamento de Gestión Urbanística. Los propietarios que en el plazo máximo de 20 días a contar desde la notificación del respectivo acuerdo de la Asamblea general manifiesten su disconformidad con la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no se verán afectados en su cuota de participación por tal incorporación.

Art. 12. *Transmisión de bienes y derechos.*—1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2. Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente, a los efectos de la necesaria constancia.
- b) El adquirente por cualquier clase de título quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
- c) La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Entidad, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas.

4. La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar los terrenos adquiridos por expropiación para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General con el quórum previsto por el artículo 20.2 de estos Estatutos. El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

## Capítulo IV

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

Art. 13. *Constitución de la Junta de Compensación.*—1. Conforme a lo previsto en el artículo 163.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública dentro del plazo que al efecto se señale en el propio requerimiento o, en su defecto, dentro de los tres meses siguientes a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

2. Los promotores de la Junta de Compensación, mediante carta certificada remitida con una antelación mínima de 10 días hábiles respecto a la fecha prevista para la constitución, convocarán a todos los propietarios con identidad y domicilio conocidos, expresando el objeto de la convocatoria y el orden del día de la sesión constitutiva de la Junta de Compensación. Asimismo, lo notificarán al Órgano Urbanístico de Control. El acto de otorgamiento tendrá el carácter de Asamblea fundacional, quedando la Junta válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada, de propietarios que acrediten la titularidad de más del 50 por ciento de la superficie total de la Unidad de Ejecución.

Art. 14. *De la escritura de constitución.*—1. En la escritura de constitución se hará constar:

- a) Relación de los propietarios otorgantes de la escritura.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Acuerdo de constitución.
- d) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.

2. Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa urbanística deberán solicitar la incorporación a la misma, ante el Órgano urbanístico de control, debiendo posteriormente formalizar dicha incorporación, bien mediante comparecencia en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, bien mediante escritura pública de adhesión a la Junta en el plazo máximo de un mes desde la notificación individualizada de la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos, pudiendo formalizar la solicitud de adhesión en este último caso por las vías previstas en el art. 10 de estos Estatutos. La no incorporación a la Junta de Compensación tendrá como consecuencia la expropiación de los bienes y derechos a favor de la Junta de Compensación.

3. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días hábiles de conformidad con el artículo 163.6 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, éste elevará su acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura, al Órgano competente de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Conforme al artículo 105 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema de compensación. La afección de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación. De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la nota marginal tendrá una duración de tres años, prorrogables por otros tres a instancia de la Junta de Compensación.

## Capítulo V

### Órganos de la Junta de Compensación

Art. 15. *Órganos*.—Los órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación, cada uno en el ámbito de sus facultades, son la Asamblea General y el Consejo Rector.

Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación, el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y el Gerente si fuese nombrado.

Art. 16. *Asamblea General*.—1. La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano de gobierno y administración supremo de la Junta, y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados aquéllos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Será presidida por el Presidente del Consejo Rector o, en su defecto, por el Vicepresidente y, a falta de éste, por el Consejero presente de mayor edad, actuando de Secretario el del Consejo, y estará formada por las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta, y por el representante del Excmo. Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial como órgano de tutela, que sólo tendrá voz, pero no voto.

2. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

3. En sesión ordinaria se reunirá dos veces al año: en primer lugar dentro de los seis primeros meses de cada año para examinar y aprobar, en su caso, la gestión del Consejo Rector y las cuentas del ejercicio anterior; la segunda dentro del último trimestre de cada año para conocer y aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente, fijar el importe de las derramas pudiendo delegarse en el Consejo Rector la fecha en que haya de exigirse su pago, nombrar al auditor de cuentas y designar, cuando proceda, a los miembros del Consejo Rector.

4. En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros los documentos elaborados por el Consejo Rector correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos para el ejercicio siguiente, pudiendo ponerse a disposición de los miembros por medios telemáticos en caso de que estos lo requieran.

5. Las restantes Asambleas que se celebren para tratar asuntos sobre materias diferentes tendrán el carácter de extraordinarias.

Art. 17. *Facultades de la Asamblea*.—La Asamblea, como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta. A título meramente enunciativo se enumeran las siguientes facultades:

- Nombramiento de los vocales y determinación del número de los mismos, dentro del máximo y mínimo señalados en los presentes Estatutos.
- Designación y cese de los miembros del Consejo Rector, excepto el representante del Órgano urbanístico de control, y el cambio de domicilio social.
- Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo Rector y de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

- d) Modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, sin perjuicio de su posterior aprobación por el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial.
- e) Aprobación de las modificaciones de las cuotas de participación asignadas inicialmente en las Bases de Actuación.
- f) Aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del Consejo Rector. En el caso de que los presupuestos ordinarios correspondientes a un determinado ejercicio anual no fueran aprobados por la Asamblea General de propietarios, se entenderán provisionalmente prorrogados los presupuestos ordinarios que estuviesen válidamente aprobados para el ejercicio anterior.
- g) Aprobación de la propuesta de Proyecto de Reparcelación que haya de elevarse al Órgano Urbanístico de Control para su tramitación y aprobación definitiva.
- h) Aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- i) Actuación como titular fiduciaria de las fincas aportadas comprendidas en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación, ejerciendo las correspondientes facultades dispositivas sin otras limitaciones que las resultantes de la Ley o de los presentes Estatutos.
- j) Acuerdo de realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorización en cuanto a su formalización.
- k) Acuerdo sobre la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras.
- l) Solicitud al Órgano urbanístico de control la incoación del expediente para la expropiación forzosa de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación en la forma y plazos previstos en estos Estatutos así como en los supuestos de incumplimiento por determinados propietarios de sus obligaciones frente a la Junta de Compensación.
- m) En el caso de que tras la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación del ámbito resulte que en el mismo existieran fincas de titulares no identificados, se notificará dicho extremo a la Delegación de Economía y Hacienda de Madrid con carácter previo a la formalización de la escritura de constitución, tal como se previene en el artículo 190 de la Ley 33/2003, de 4 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- n) Acuerdo sobre la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- o) Ratificación de los acuerdos del Consejo Rector sobre constitución de las garantías que puedan exigirse por el Órgano urbanístico de control, por otras Administraciones públicas o por terceros, para llevar a efecto las obras de urbanización o para asegurar el cumplimiento de otras obligaciones asumidas por la Junta de Compensación.
- p) Ratificación de la adjudicación de las obras de urbanización que se haya decidido por el Consejo Rector cuando la constructora o constructoras no se hayan incorporado a la Junta de Compensación como empresa urbanizadora.
- q) Acuerdo sobre la ampliación de las actividades de la Junta a la edificación de solares resultantes.
- r) Aprobación de los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las Bases.
- s) Delegación expresa en el Consejo Rector de las facultades reconocidas en favor de la Asamblea, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos, la aprobación del Proyecto de Reparcelación y los actos que requieran un quórum especial.
- t) Acuerdo sobre la disolución o transformación de la Junta.
- u) Resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

Art. 18. *Convocatoria de la Asamblea.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente o por acuerdo del Consejo Rector, mediante comunicación escrita remitida con una antelación de seis días naturales, como mínimo, al señalado para la reunión.

Las comunicaciones podrán enviarse por cualquier medio por el que pueda acreditarse su envío y recepción: telegrama, fax, burofax o correo electrónico.

En el caso de realizarse la notificación por correo electrónico deberá hacerse acuse de recibo para que la notificación por ese medio se considere válida. En caso contrario, debe-

rá remitirse por carta certificada o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción.

En casos de urgencia o necesidad, que se acreditará debidamente, en su caso, la convocatoria podrá ser realizada por telegrama, burofax o correo electrónico con acuse de recibo enviado al mismo domicilio o dirección de correo electrónico indicado en el párrafo anterior, con cinco días naturales de antelación sobre la fecha de su celebración.

La Asamblea podrá celebrarse de forma presencial o telemáticamente, según se acuerde en su convocatoria, teniendo, en todo caso, la misma validez los votos emitidos telemáticamente que los realizados presencialmente.

2. En la convocatoria deberá figurar el Orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de treinta minutos. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo en el caso previsto en el apartado siguiente.

3. No obstante, lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los miembros y acepten por unanimidad la celebración de la misma.

4. Las Asambleas extraordinarias podrán también reunirse a requerimiento de miembros que representen al menos el 25 por ciento del total de las cuotas de participación de la Junta. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La carta de convocatoria deberá ser cursada por el Presidente en el plazo de diez días desde la fecha en que fuera requerido a tal efecto.

Art. 19. *Constitución de la Asamblea.*—1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren presentes o representados, un 50 por ciento del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2. En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sean las cuotas de participación representadas por los asistentes.

3. Antes de entrar en el examen del 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) que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación asistentes.

Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptarse cualesquiera decisiones relacionadas con el objeto de la Junta de Compensación.

Art. 20. *Adopción de acuerdos.*—1. El Presidente del Consejo Rector presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdos si procediere. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector, o la persona que expresamente se designe al efecto. Según lo establecido en la letra h) del artículo 166 del Reglamento de Gestión Urbanística, se precisa la forma de computar los votos que, en todos los casos, serán proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y nunca serán individualizados o por cabezas.

2. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas. Se exceptúan los acuerdos sobre actos de gravamen y enajenación de terrenos o sobre remoción, antes de la expiración de sus mandatos, y nuevo nombramiento de los miembros del Consejo Rector, cuya aprobación requerirá el voto favorable de los dos tercios de todas las cuotas de participación, así como lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. Toda modificación de los presentes Estatutos, a excepción del acuerdo de cambio de domicilio que se podrá adoptar por mayoría simple, exigirá que sea aprobada por la Asamblea General, con el voto de miembros que representen, al menos, dos tercios de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, salvo que el órgano competente para la resolución del recurso acuerde dicha suspensión previa formalización, en su caso, de la correspondiente garantía que resulte exigida por aquel órgano.

5. Previa declaración de urgencia, podrán someterse a su conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria o Extraordina-

ria mediante acuerdo adoptado por miembros, presente o representados, que representen al menos el treinta por ciento de las cuotas de participación.

Art. 21. *Asistencia a la Asamblea.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera. La representación de las Sociedades o entidades dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quien legalmente las represente.

2. El representante del Municipio a que se refiere el artículo 108.3 f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, será el designado por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos según el artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística o el que pueda designarse posteriormente en sustitución de aquel.

Art. 22. *Acuerdos, actas y certificaciones.*—1. El Presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere, actuando como Secretario el de la Junta de Compensación.

2. En caso de ausencia del Presidente asumirá tales funciones el Vicepresidente de la Junta de Compensación.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos considerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, previa declaración de urgencia, podrán someterse a su conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen al menos el treinta por ciento de las cuotas de participación.

4. Toda modificación de los presentes Estatutos, a excepción del acuerdo de cambio de domicilio que se podrá adoptar por mayoría simple, exigirá que sea aprobado por la Asamblea General con el voto de miembros que representen, al menos, dos tercios de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en los artículos 161 y 162 de Gestión Urbanística.

5. Los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, de modificación de los Estatutos y de enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Junta de Compensación requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen por lo menos el cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

6. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos, ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

7. De las reuniones de la Asamblea General, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la siguiente reunión que se celebre, se firmarán por el Presidente y por el Secretario y se llevarán al libro correspondiente. Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de quince días desde su aprobación.

8. Cualquier miembro de la Junta podrá solicitar certificaciones del Libro de Actas, que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Art. 23. *Composición y carácter del Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2. El Consejo Rector queda sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

3. El Consejo estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente y un Vocal, entre los que se encontrará un representante del Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial en tanto que es Órgano de Control; y el Secretario, que tendrá voz, pero no voto.

4. El Presidente, el Vicepresidente y el Vocal serán nombrados por la Asamblea General, designando nominalmente a personas físicas que sean miembros de la Junta de Compensación o representantes de miembros de la misma. Estos representantes podrán ser sustituidos por las personas a quienes representan, bien sea de manera permanente o para reuniones determinadas, mediante comunicación escrita dirigida con la antelación suficiente al Presidente del Consejo Rector, o a quien haga sus veces.

A tal efecto, la titularidad sobre una superficie mayor de la que resulte de dividir 100 % entre el número de componentes del Consejo Rector (excluidos el Vocal representante del Ayuntamiento y el Secretario) dará derecho a designar un miembro del Consejo, pudiendo

los asociados reunirse entre ellos a este fin. Si de la reunión de estos asociados resultasen fracciones inferiores al citado porcentaje, los grupos así formados podrán ponerse de acuerdo entre sí para, por exceso o defecto, elegir entre todos a un representante. De no mediar este acuerdo, la vacante será cubierta por la persona designada por la fracción o residuo numérico más importante.

5. Con arreglo al artículo 31 de los presentes Estatutos la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, podrá nombrar un Gerente.

6. El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados.

7. El cargo de miembro del Consejo Rector solo es delegable a los otros miembros del Consejo Rector, a excepción del representante de la Administración que podrá delegar en cualquier persona.

Art. 24. *Duración de los cargos de Presidente, Vicepresidente y Consejero.*—1. La duración de los cargos de Presidente, Vicepresidente y Consejero será de cuatro años, salvo que antes fuesen removidos por la Asamblea general, renunciasen voluntariamente al cargo, o quedaren incapacitados por cualquier causa. Los Consejeros que finalicen el plazo de su mandato podrán ser reelegidos por la Asamblea General por sucesivos periodos bianuales, de forma ilimitada.

2. En caso de cesar un Consejero, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del propio Consejo Rector, conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior, hasta que se reúna la siguiente Asamblea General. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir a otra persona, conforme a lo establecido en estos Estatutos, y el ratificado o elegido ostentará el cargo por el plazo que falte hasta finalizar el mandato del sustituido.

Art. 25. *Facultades del Consejo.*—1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente estén reservados a ésta o por la misma se avoquen.

2. La representación de la Junta de Compensación, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el Presidente de dicho órgano.

3. A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos: representar a la Junta de Compensación, en juicio o fuera de él, convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias; llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación; contratar y despedir al personal de la Junta; preparar y presentar a la Asamblea General las cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente; establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación, conforme a los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General, y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites; hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, en bancos públicos o privados, instituciones Financieras de cualquier clase o titularidad, nacionales o extranjeros, incluso en el Banco de España y entidades oficiales de crédito; instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y sobre toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas, convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositarlo en la Caja de Depósitos; representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos estatales, autonómicos y locales, empresas y particulares, y, ante juzgados y tribunales, corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y reclamaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia; practicar requerimientos de toda clase, e interponer recursos judiciales o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución y su cumplimiento. De modo especial podrá, en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos consideren precisos.

Estará también facultado de manera para acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones de la Junta de Com-

pensación, y para contratar obras de urbanización que no entrañen la incorporación a la Junta de Compensación de las empresas urbanizadoras.

En todo caso, será facultad del Consejo Rector la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General, pudiendo delegar la ejecución de sus acuerdos en el Presidente o en cualquier otro miembro del Consejo Rector, así como conferir poderes a favor de terceros, incluso con facultad de sustitución.

Art. 26. *Reuniones del Consejo.*—1. Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta mediante convocatoria del Secretario con, al menos, tres días hábiles de antelación, a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros. La convocatoria deberá notificarse a los miembros del Consejo de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día.

En el caso de realizarse la notificación por correo electrónico deberá hacerse acuse de recibo para que la notificación por ese medio se considere válida. En caso contrario, deberá remitirse por carta certificada o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción.

La reunión del Consejo podrá celebrarse de forma presencial o telemáticamente, según se acuerde en su convocatoria, teniendo, en todo caso, la misma validez los votos emitidos telemáticamente que los realizados presencialmente.

Se entenderá también válidamente convocado el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

2. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurren, al menos, la mitad más uno de sus miembros. La concurrencia al Consejo se realizará personalmente, no admitiéndose la delegación de asistencia salvo que recaiga en otro miembro del Consejo Rector.

3. Cada Consejero tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate el del Presidente.

4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y, recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

5. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos considerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias.

Art. 27. *Actas del Consejo.*—1. Los resultados de cada reunión del Consejo se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, y se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

2. Igualmente con el visto bueno del Presidente o quien haga sus veces, el Secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la Junta, en el plazo de diez días.

3. La actividad del Consejo Rector se reflejará en un informe de gestión que junto con la Memoria y las cuentas anuales de cada ejercicio se someterá a la aprobación de la Asamblea General ordinaria a celebrar dentro de los primeros seis meses de cada año.

Art. 28. *Funciones del Presidente y del Vicepresidente.*—1. Serán funciones del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con el voto de calidad.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) En la forma en que el Consejo Rector determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de compensación, cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de instituciones de crédito y ahorro; disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago por letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de compensación.
- e) En la forma que el Consejo Rector determine, otorgar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- f) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General o el Consejo Rector.

- g) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- 2. Serán funciones del Vicepresidente:
  - a) Ostentar la Vicepresidencia de la Junta de Compensación, así como la de los Órganos de Gobierno y Administración.
  - b) Asistir al Presidente de la Junta de Compensación.
  - c) Sustituir al Presidente, en ausencia de este, ejercitando las funciones que le corresponden, bien por delegación de aquél, bien por mandato del Consejo Rector o de la Asamblea General de Propietarios.

Art. 29. *Nombramiento del Secretario.*—1. El Secretario será designado por acuerdo adoptado por el Consejo Rector de entre sus miembros, con la duración que corresponde al cargo de Consejero conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de estos Estatutos.

2. También podrá ser designado como Secretario una persona física ajena a la Junta por el período de tiempo que determine el Consejo.

Art. 30. *Funciones del Secretario.*—Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir al Presidente y, en su caso, al Vicepresidente, y llevar a cabo cuantas gestiones le sean encomendadas.
- b) Convocar, siguiendo las instrucciones del Presidente, las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- c) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, salvo ausencia justificada. En estas reuniones tendrá voz, en todo caso, y voto si fuera miembro de la Junta de Compensación, por si mismo o en representación de persona jurídica que tuviera tal condición.
- d) Levantar actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas en los Libros de Actas al efecto.
- e) Notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de dichos órganos en el plazo de los quince días siguientes a la aprobación del acta en que figuren transcritos.
- f) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente.
- g) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- h) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Art. 31. *Nombramiento del Gerente.*—La Asamblea General podrá nombrar un Gerente, bien sea miembro o no del Consejo Rector, con las facultades y remuneración que se estimen convenientes. Podrá ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del Consejo Rector. Dicho acuerdo de remoción deberá ser ratificado por la Asamblea General.

Art. 32. *Funciones del Gerente.*

- a) Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Asistir a las sesiones de la Asamblea con voz, pero sin voto.
- c) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos, sin perjuicio de las facultades que exprese el Consejo Rector.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
- e) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

## Capítulo VI

### *Derechos y obligaciones de los miembros*

Art. 33. *Criterio de participación de los miembros de la Junta.*—1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a la superficie real de las fincas aportadas a la actuación comprendidas en el ámbito.

Durante la tramitación administrativa del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, y hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, tanto la superficie estimada de las fincas aportadas como la cuota correspondiente, tienen carácter meramente estimativo y provisional; siendo dicho Proyecto de Reparcelación el que las establezca definitivamente.

2. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General.

Si a consecuencia de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación o de transmisión de las titularidades de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

3. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación asignadas por acuerdo de la Asamblea General.

4. En el supuesto de terrenos con alguna carga real, si no se declara la carga, o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en la omisión. Del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas o cualquier otro derecho que afecte a las fincas.

5. El valor de los demás bienes afectados por la ejecución de la ordenación, que no deban subsistir a llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada por las Bases.

Art. 34. *Derechos.*—Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

- a) Ejercer el derecho a urbanizar por medio de la Junta de Compensación.
- b) Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad y en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la Asamblea, que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de establecer expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.
- c) Participar en el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento, recibiendo la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, ya en su totalidad, ya en participación proindivisa con otros miembros y, en su caso, las diferencias de adjudicación en metálico, todo ello conforme se regula en las Bases de Actuación de la Junta.
- d) Percibir la indemnización que, en su caso, corresponda por razón de las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos distintos de suelo existentes en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y que deban derruirse, por ser incompatibles con las determinaciones del planeamiento.
- e) Resarcirse con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y en su caso telecomunicaciones, en la parte que conforme a la normativa aplicable no deba ser asumida por los usuarios.
- f) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General, por si o debidamente representado, participando en proporción a sus cuotas en la adopción de acuerdos, que podrán, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente, ser candidatos en la designación de los miembros del Consejo Rector y ser informados plenamente de la situación de la Junta.
- g) Requerir del Consejo Rector la adopción del acuerdo para instar del Órgano urbanístico de control y del Registro de la Propiedad la cancelación de las afecciones urbanísticas sobre la finca o fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas íntegramente las respectivas obligaciones económicas.
- h) En el momento de la disolución de la Junta, percibir la parte del patrimonio que les correspondiera en proporción a su participación.
- i) Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

Art. 35. *Obligaciones.*—Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados:

- a) A facilitar a la Junta los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes de que pudiesen estar afectadas, con expresión de su naturaleza, cuantía, nombre y domicilio de sus titulares, conforme a las prescripciones establecidas en el artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- b) A designar un domicilio en el momento de su incorporación a la Junta, a efectos de las notificaciones que procedan, en el que se considerarán bien hechas y, surtirán plenos efectos mientras no se comunique al Consejo Rector otro distinto.
- c) A satisfacer, en los plazos y forma que acuerde el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios o extraordinarios de la Junta.
- d) A otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de reparcelación, de cesiones obligatorias y de los actos jurídicos oportunos conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.
- e) A designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios. Dicha designación deberá hacerse en el plazo de un mes a contar desde la incorporación, transcurrido el cual y de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará el órgano urbanístico actuante a instancia de la Junta de Compensación, según lo determinado en el art. 11 de estos Estatutos.
- f) A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta; así como a observar los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo Rector en el ámbito de su competencia, sin perjuicio de los recursos a que pudiera haber lugar.
- g) A notificar a la Junta las transmisiones por cualquier título de sus terrenos, con indicación del adquirente y de los terrenos cedidos.
- h) A regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

## Capítulo VII

### *Medios económicos y reglas para la exacción de las cuotas*

Art. 36. *Medios económicos.*—1. Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, en los términos a que se refieren los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, estarán constituidos por las cuotas de los miembros de la Entidad, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con el artículo 4 de estos Estatutos.

2. Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad y extraordinarias las destinadas al pago de los costes de urbanización y de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta.

3. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la Asamblea. También podrán ser acordadas en caso de urgencia por el Consejo Rector y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea General que se celebre.

4. Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado según lo establecido en las Bases de Actuación.

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

Art. 37. *Gastos.*—Serán gastos de la Junta todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines, y entre ellos, a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

- a) Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigida a la constitución de la Junta, tales como la elaboración de los instrumentos de planeamiento, de Estatutos y Bases y ejecución de mediciones y levantamientos topográficos de los terrenos afectados.
- b) Los honorarios profesionales y demás costes precisos por la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, del Proyecto de Reparcelación y, en general, de cualquier otra documentación que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta.

- c) La financiación de las obras de urbanización ejecutadas conforme a lo previsto en el Proyecto de Urbanización. A este respecto formarán parte de las obras de urbanización y, por tanto, su coste deberá ser sufragado por la Junta de Compensación, todos los conceptos enumerados en el art. 97.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- d) Los precios expropiatorios para la expropiación de las fincas, bienes o derechos de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación, establecidos de mutuo acuerdo, administrativamente por el Jurado Territorial de expropiación Forzosa o en su caso, el establecido por los juzgados o tribunales correspondientes incluidos los intereses que pudieran generarse.
- e) Los exigibles por la administración y, en su caso, gerencia de la Junta.
- f) Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta las aportaciones económicas precisas según lo establecido en las Bases de Actuación, previa expedición por la Junta de Compensación de las pertinentes facturas con repercusión del I.V.A. que corresponda.
- g) Los gastos de conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por la Administración.
- h) Los gastos que pudiesen generar la posible suscripción de convenios con otras entidades y organismos para el desarrollo de la actuación urbanística y que podrán ser compensados con las participaciones e ingresos que procedan de estos convenios.

Art. 38. *Cuantía y pago de las aportaciones.*—1. En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios aprobados por la Asamblea General, el Consejo Rector establecerá la cuantía, forma, plazos y condiciones de pago en que los miembros de la Junta deberán satisfacer las cuotas correspondientes, que se calcularán en función de la cuota de participación asignada y según las Bases de Actuación.

2. Se considerará como período voluntario para efectuar los pagos de cuotas el de un mes contado a partir de la notificación o desde la fecha inicial que se fije para hacer efectiva la exacción. Transcurrido el período voluntario sin que se hubiese efectuado el pago, deberá abonarse la cantidad adeudada, más un recargo calculado con arreglo al tipo del interés legal del dinero incrementado en dos puntos porcentuales, durante todo el tiempo que mediase hasta el pago de la cantidad. Los intereses de demora se calcularán desde el día siguiente a la fecha en que finalice el período voluntario de ingreso de la cantidad reclamada.

3. La falta de pago facultará al Consejo Rector para instarlo por el procedimiento de apremio, reclamación en procedimiento ejecutivo u ordinario ante la jurisdicción civil, o por cualquier otro medio que estime pertinente, junto con el recargo prevenido en el apartado anterior.

4. En todo caso, no podrá instarse el procedimiento de expropiación o el de apremio por impago de aportaciones, sino transcurrido un mes desde el requerimiento expreso de pago efectuado por el Consejo Rector.

5. En caso de cotitularidad, se establece la responsabilidad solidaria frente a la Junta de Compensación de cuantas obligaciones dimanen de su condición, lo que implica que cuando se de una pluralidad de deudores, todos y cada uno de ellos quedan obligados a cumplir íntegramente la obligación cuando el acreedor se lo exija y las actuaciones del procedimiento de apremio podrán seguirse frente al resto de los cotitulares.

6. La deuda a cobrar por el procedimiento de apremio será aquella que goce de la calificación de cuota de urbanización.

7. Será de aplicación, en su caso, la Ordenanza de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial.

Art. 39. *De la contabilidad.*—1. La Junta llevará la documentación de su gestión económica de modo que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban de rendirse.

2. La contabilidad de la Entidad estará bajo supervisión del Secretario, salvo que se hubiere nombrado un Gerente, en cuyo supuesto corresponderá a éste bajo la inspección del Secretario o del Consejo Rector y, en todo caso, del Presidente.

## Capítulo VIII

### Régimen Jurídico

Art. 40. *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación e inscrita ésta en el Registro de Entidades

Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter obligatorio para los miembros de aquélla y para la Administración, así como plena eficacia ante terceros.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, requerirá los mismos trámites de aprobación e inscripción que los Estatutos que se modifican.

3. En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, además de la inscripción de la Junta de Compensación, constarán las modificaciones que se produzcan en los Estatutos de aquélla, a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, la Administración actuante dará traslado.

Art. 41. *Ejecutoriedad*.—Con la única excepción de que se precise para su efectividad la autorización ulterior de la Administración actuante o de otros órganos urbanísticos, los actos o acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos.

Art. 42. *Recursos*.—1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo del mes siguiente a su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el término de los tres meses siguientes a la impugnación. En el supuesto de no adoptarse acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no se hubiera reunido la Asamblea General la impugnación se entenderá desestimada por esta.

Contra los acuerdos, expresos o tácitos, de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo o, en su caso, del transcurso del plazo señalado en el apartado anterior.

La resolución del recurso de alzada por el Ayuntamiento o su desestimación presunta por el transcurso del plazo de tres meses sin que se notifique su resolución expresa, dejará expedita la vía jurisdiccional.

Sin embargo, si el recurso se hubiera interpuesto contra un acto de desestimación presunta de la Asamblea General, se entenderá el recurso estimado si llegado el plazo de resolución de éste, el Ayuntamiento de no hubiera dictado resolución expresa sobre el mismo.

No obstante, contra el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta de Compensación no cabrá recurso de alzada, pudiendo formularse alegaciones ante el Órgano urbanístico de control, que tendrán el mismo tratamiento que las presentadas durante el trámite de información pública recogido en el art. 88 LSCM y se resolverán en el acuerdo de aprobación definitiva del citado Proyecto de Reparcelación.

2. Solamente estarán legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector los miembros de la Junta de Compensación que no hayan votado a favor del acuerdo que se impugne.

Art. 43. *Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros*.—1. La responsabilidad de los miembros de la Junta ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como de la Junta y sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en los artículos 181 a 183 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuyo contenido se da por reproducido en estos Estatutos.

2. El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 183 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 44. *Acciones interdictales*.—Los miembros de la Junta no podrán ejercer acción interdictal, interponiendo demanda en juicio verbal para retener o recobrar la posesión, frente a resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización que se ejecute.

## Capítulo IX

### *De la disolución y liquidación*

Art. 45. *Disolución*.—1. La disolución de la Junta de Compensación se ajustará al artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística y sólo podrá efectuarse una vez que se hayan suscrito con el Órgano urbanístico de control las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias, y se hayan cumplido las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

2. La solicitud de disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General, una vez que se hayan cumplido los fines señalados en el artículo 4 de estos Estatutos.

3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de aquélla, el cual se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

4. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados a partir de la última publicación que se realice, podrán formularse alegaciones ante el Órgano urbanístico de control; y, transcurrido dicho plazo, se dictará resolución por el órgano competente del Ayuntamiento aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación con el mismo trámite de publicidad.

5. El Órgano urbanístico de control, en el supuesto de haber sido aprobada la disolución, dará traslado de la resolución del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citada Registro.

Art. 46. *Liquidación.*—1. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano urbanístico, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

2. El remanente del patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma en proporción a sus cuotas de participación, según lo establecido en las Bases de Actuación.

3. Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que se designarán por la Asamblea General y estarán sujetos a los acuerdos de esta última, que podrá removerlos en cualquier momento.

## Capítulo X

### *De la conservación de las obras*

Art. 47. *Conservación de la urbanización.*—Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de conformidad con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A partir de la recepción total o parcial por el Ayuntamiento, la conservación de las obras de urbanización recibidas serán de cargo del Excmo. Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial (artículo 136.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística).

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

1. Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta de Compensación y resulten justificados y procedentes según la normativa urbanística, serán de cuenta de los miembros que la componen y, previa su justificación ante la Asamblea General y aprobación por esta, se imputará la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios. En caso de impago de las referidas cantidades, se estará a lo dispuesto en el artículo 38.3 y 4 de estos Estatutos.

Para actualizar estas aportaciones se girará la correspondiente derrama.

No procederá imputar a los propietarios que no hayan sido promotores de la actuación, intereses por los gastos que se hayan realizado con antelación a la constitución de la Junta de Compensación.

2. El primer ejercicio de la Junta será el que medie entre la fecha de su constitución y el último día del año natural en que tenga lugar.

## BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UE-9 LA TERCERA, SAN LORENZO DE EL ESCORIAL

Primera. *Ámbito territorial y finalidad.*—1.1. Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación que se constituya para la gestión de la unidad de ejecución “UE-9 La Tercera” de las Normas Subsidiarias de San Lorenzo de El Escorial.

La existencia de varios propietarios en el ámbito determina la necesidad de desarrollar la actividad privada de ejecución del planeamiento mediante el sistema de Compensación que supone su asunción por los propietarios bajo el control y tutela del Ayuntamiento.

1.2. A tal fin las bases de actuación regularán los criterios de equidistribución, criterios de valoración y criterios de adjudicación, la valoración de las aportaciones de los propietarios de terrenos comprendidos en las unidades de ejecución, la ejecución de la urbanización, la cesión de los terrenos correspondientes a las Administraciones Públicas y la formulación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

1.3. Conforme a los criterios establecidos en las presentes Bases será redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación como instrumento de distribución de los beneficios y cargas que resulten de la ejecución del planeamiento y de los convenios de colaboración en que tienen su origen, con adjudicación de las correspondientes fincas resultantes.

1.4. El establecimiento y la definición del sistema de compensación determina la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en las unidades de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal con arreglo al artículo 105 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, produciendo dicha nota marginal los efectos señalados en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Segunda. *Régimen legal y reglamentario aplicable.*—2.1. La actividad de la Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los estatutos de la misma y en las presentes bases de actuación y en lo no previsto por unos y otras, serán de aplicación las prescripciones de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el 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, las que mantengan su vigencia del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 y las restantes disposiciones normativas de carácter urbanístico y sectorial que resulten de aplicación.

En todo caso deberán observarse las determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias de San Lorenzo de El Escorial.

2.2. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial y la incorporación de los propietarios afectados a la Junta de Compensación, implicará su obligado cumplimiento y su aceptación como las normas que han de regir el desarrollo urbanístico del ámbito.

2.3. Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada por la Asamblea General, con el voto de miembros que representen, al menos, dos tercios de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Tercera. *Criterios de valoración de las fincas aportadas y cuotas de participación*

3.1. Criterio:

3.1.1. La valoración de los bienes y derechos comprendidos en las Unidades de Ejecución se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid; y, en lo no previsto por el citado precepto, será de aplicación el contenido de los artículos 34 a 41 del 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, debiendo complementarse las previsiones del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

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

3.1.3. En el caso de que produjeran transmisiones de algunas de las fincas aportadas al proceso de equidistribución, los derechos de los vendedores y adquirientes se verán modificados en la cuota correspondiente a la finca transmitida.

3.1.4. A efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de expropiación forzosa. Estas mismas normas se aplicarán para resolver las cuestiones de capacidad y representación de los interesados. Respecto a las fincas de origen de titularidad desconocida o controvertida se aplicará lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y en el artículo 3 de la Ley, de 16 de diciem-

bre de 1954, de Expropiación Forzosa, en aplicación del artículo 199.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en su caso lo establecido en la Ley 33/2003, de 4 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

### 3.2. Bienes:

La valoración de los bienes y derechos afectados se realizará, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia en el epígrafe 3.1.2. anterior, aplicando lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid sobre régimen del suelo urbano no consolidado. Se 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.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquéllos.

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

- A) Para la localización de las fincas incluidas en el ámbito se utilizarán los títulos registrales de las mismas y datos del Catastro actual; y, en caso de duda, se acudirá a los datos obrantes en los siguientes antecedentes:
  - a) Catastros anteriores.
  - b) Instituto Geográfico Nacional.
  - c) Avance catastral.
  - d) Kilométrico.
- B) Para la fijación de la medición de las fincas, una vez localizadas y replanteadas en coordenadas UTM las fincas aportadas, en base a los datos obtenidos de acuerdo con el apartado A), la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición de las mismas mediante AUTOCAD.

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

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

3.2.3. Para fijar las cuotas de participación individualizada de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones en ésta se seguirá el siguiente proceso:

- A) Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada, y pública patrimonial en su caso, aportada por los miembros de la Junta de Compensación y cálculo del valor de dicha superficie con arreglo al criterio señalado en el epígrafe 3.2.2 anterior.
- B) Asignación de un valor unitario por metro cuadrado del suelo a que se refiere el apartado A).
- C) Determinación del valor de cada una de las fincas aportadas, aludidas en el apartado A), por aplicación del valor unitario obtenido a la superficie real de cada una de ellas.
- D) Suma de los valores de la totalidad de dichas fincas.
- E) Cuantificación de la cuota porcentual de participación correspondiente a cada una de las fincas aportadas en función de los valores resultantes de los apartados C) y D) anteriores.

3.2.4. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento se distribuirá, proporcionalmente a sus cuotas de participación, entre los miembros de la Junta de Compensación. Los propietarios no incorporados a la misma quedarán, respecto a sus bienes y derechos afectados por el planeamiento, en situación de expropiación forzosa.

A tal efecto, el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

3.2.5. En tanto se apruebe por la Asamblea General de la Junta de Compensación el Proyecto de Reparcelación, las fincas intervienen con una superficie y una ubicación puramente estimativa y provisional. De este modo, las cuotas de participación correspondientes a cada propietario del ámbito, establecidas con anterioridad conforme a estas Bases de Actuación, podrán sufrir variaciones en cuanto a lo que la modificación de las superficies anteriores les pueda afectar, independientemente de la invariabilidad de los distintos acuerdos suscritos entre los distintos propietarios del ámbito.

3.2.6. En todo caso, cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta de Compensación podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

Con arreglo al artículo 33 de los Estatutos de la Junta de Compensación, las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación que, con arreglo a las correspondientes mediciones topográficas realizadas, se determinaran provisionalmente por la Asamblea General en la que se constituya la Junta de Compensación en función de la superficie real de las fincas aportadas a la actuación comprendida en el ámbito, serán de aplicación hasta su fijación definitiva mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

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

*Cuarta. Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales, derechos personales y edificaciones existentes.—4.1. Valoración de los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales:*

4.1.1. Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas, y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico deberán cancelarse o extinguirse en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, siendo valorados con arreglo a lo dispuesto en el 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 y en lo que lo complementa el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que pudieran haberse establecido con posterioridad a la aprobación del planeamiento que se ejecuta carecerán de derecho a indemnización por la Junta. Sólo se valorarán los derechos reales, personales, arrendamientos, construcciones u otras instalaciones existentes a la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

4.1.2. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que sean incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en función de su cuota de participación.

4.1.3. Cuando se trate de derechos reales incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario del suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo del dominio. Ello sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación. Si los derechos fueran de naturaleza personal se satisfará su valor a los interesados con cargo a los gastos de urbanización.

4.1.4. En el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con el planeamiento, continuarán los mismos subsistentes sobre las correlativas finca o fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

4.2. Criterios de valoración de edificaciones e instalaciones que deban demolerse:

4.2.1. Las edificaciones que existieren sobre las fincas aportadas, y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, han de valorarse con independencia del suelo, de acuerdo con la normativa catastral, en función del valor de reposición de las mismas, afectado por sendos coeficientes de antigüedad y estado de conservación, con arreglo a lo preceptuado en el 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 y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

El acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

Con carácter general, cualquier tipo de derecho, edificación, obra, plantación y otros elementos, no serán objeto de valoración e indemnización si no existieran con carácter previo a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

4.2.2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados en el anterior apartado 4.2.1 cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización, o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento.

En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

4.2.3. Con carácter general, cualquier tipo de derecho, edificación, obra, plantación y otros elementos, no serán objeto de valoración e indemnización si no existieran con carácter previo a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

La valoración se efectuará de acuerdo con los criterios de la legislación de Expropiación Forzosa y el 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 y el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de los porcentajes establecidos por estado de vida del inmueble o por el estado de conservación de la obra o construcción. Las actividades industriales o comerciales que hayan de desaparecer se valorarán con arreglo a los criterios de la legislación expropiatoria.

Se tasarán, en su caso, el arbolado y demás plantaciones en base de la Norma Granda y el Real Decreto 1492/2011, respectivamente.

4.2.5. Los propietarios que resultaren acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, percibirán dichas cantidades en dinero. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados anteriormente, sea sustituido por las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

4.2.6. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

El artículo 11 de los Estatutos de la Junta de Compensación prevé la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta para participar en la gestión de las Unidades de Ejecución.

En tales supuestos, la cuota de participación de las empresas urbanizadoras se establecerá en proporción a su aportación económica en relación con el valor total del suelo que genera aprovechamiento urbanístico, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada de los propietarios que aportan dicho suelo a la Junta de Compensación. Dicha valoración quedará estimada en el momento de la incorporación de la empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, de mutuo acuerdo entre la Junta y la empresa urbanizadora.

La cuota de participación que, en virtud del preceptivo acuerdo a adoptar por la Asamblea General de la Junta de Compensación, haya de asignarse a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente al de los restantes miembros de la Junta. No obstante, cualquier miembro de la Junta podrá eximirse de contribuir con terreno (o con cuota de participación) a las empresas urbanizadoras en pago de su actividad, cuando así lo haga constar dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación del acuerdo de la Asamblea General por el que se haya aprobado la incorporación de la empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, en cuyo caso deberá satisfacer los gastos de urbanización que le correspondan proporcionalmente en efectivo metálico, contra certificación que acredite la ejecución de las unidades pertinentes.

Quinta. *Ejecución de las obras de urbanización.*—5.1. La Junta de Compensación podrá ocupar las fincas de los propietarios adheridos a ella para la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las complementarias desde el momento en que se produzca la adhesión de los citados propietarios.

5.2. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y en su caso, de edificación:

5.2.1. La ejecución de las obras de urbanización se realizará por la empresa o empresas constructoras que se determine en virtud de acuerdo del Consejo Rector, ratificado por la Asamblea, siguiendo el criterio establecido por la Asamblea General.

5.2.2. En el contrato de ejecución de las obras de urbanización se hará constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:

- a) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- c) 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 plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.
- d) La retención que de cada pago parcial a cuenta o en su caso avales sustitutivos haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas cantidades retenidas o avaladas no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial.
- e) El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

### 5.3. Financiación de las obras de urbanización:

5.3.1. Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación objeto de aprobación definitiva reflejarán su respectivo aprovechamiento y edificabilidad y quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en los artículos 105 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 178 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las afecciones de las fincas resultantes se podrán cancelar a instancia de parte interesada mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas definitivamente por el Órgano actuante la totalidad de las obras de urbanización.

#### 5.3.2. Responsabilidades en cuanto a la urbanización.

La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa de las Unidades de Ejecución; la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada, como a los plazos en que ésta debió terminarse y entregarse a la Administración.

La Junta de Compensación deberá conservar las obras de urbanización que finalmente haya acometido hasta que sean recibidas por el Ayuntamiento, mediante la formalización del acta administrativa correspondiente. A partir de ese momento, la conservación de la urbanización, con arreglo a lo dispuesto por el número 1 del artículo 136 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponderá al Ayuntamiento.

### 5.4. Cesión de las obras de urbanización:

5.4.1. La cesión de las obras de urbanización y dotaciones ejecutadas por la Junta de Compensación sobre los terrenos que deberán ser adjudicados al Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial se efectuará por ésta en favor de la Administración actuante en un plazo no superior a tres meses contado desde su recepción definitiva por la Junta.

5.4.2. Dicha recepción podrá referirse a una parte del sector, aún cuando no se haya completado la urbanización en ese ámbito territorial, siempre que, con arreglo al artículo 135.7 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se trate de obras de urbanización susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondientes.

5.4.3. Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

Sexta. *Criterios de valoración de las parcelas resultantes.*—Las parcelas resultantes se valorarán en el Proyecto de Reparcelación con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución, en función de la edificabilidad y usos asignados a cada una de ellas, conforme a las determinaciones de las Normas Subsidiarias expresada en metros cuadrados.

En la valoración de las parcelas resultantes se podrá ponderar su inclusión en las distintas fases de ejecución previstas, si las hubiera.

No se tendrá en cuenta ni la localización, ni el grado de urbanización, como factor de corrección de la valoración, por no representar, en este ámbito, un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado.

Séptima. *Adjudicación de las fincas resultantes.*—7.1. En desarrollo de estas Bases de Actuación, la Junta de Compensación elaborará y propondrá a la aprobación definitiva del Órgano Urbanístico de Control un Proyecto de Reparcelación que contendrá las determinaciones previstas en el artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística y en especial las siguientes:

- a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de reparcelación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo y su cuota de participación.
- b) Descripción de las fincas resultantes, titulares a quienes se adjudiquen y el concepto en que lo fueren, edificabilidad y uso. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento y el aprovechamiento urbanístico que a cada finca corresponda.
- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- d) Compensaciones en metálico, si fueren procedentes por diferencias de adjudicación.
- e) Cuantía de la participación de cada una de las fincas adjudicadas en los costes de urbanización con la cuenta de liquidación provisional, a los que quedan aquéllas gravadas con carga real, así como su cuota de participación en dichos gastos.
- f) Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican.

7.2. Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Órgano Urbanístico de Control procederá a otorgar escritura pública o expedir documento administrativo con los requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos y el contenido expresado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística que será inscrito en el Registro de la Propiedad, produciéndose la subrogación con plena eficacia real de las fincas antiguas por las nuevas parcelas. En consecuencia, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por la Administración actuante determinará la adjudicación de las fincas resultantes que correspondan a los miembros de la Junta y a la propia Administración actuante.

El título para la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación deberá cumplir con las circunstancias que mencionan los art. 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

7.3. Las adjudicaciones resultantes del Proyecto de Reparcelación estarán exentas fiscalmente en los términos que establece la normativa aplicable.

7.4. Adjudicación a la Junta de Compensación o a los miembros de la misma:

7.4.1. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

7.4.2. La adjudicación de fincas resultantes se hará entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación, en función de los criterios voluntariamente fijados y reflejados en la base tercera y sexta.

7.4.3. El Proyecto de Reparcelación podrá establecer que los aprovechamientos urbanísticos con referencia a determinados usos se concreten en fincas resultantes determinadas que podrán adjudicarse a favor de propietarios que, por sus cuotas de aportación, tengan derecho a dichas fincas resultantes.

7.4.4. Cuando el derecho de alguno de los miembros de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de parcelas completas a su favor, se procederá a realizar adjudicaciones en proindiviso, sujetas a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil. No obstante, y según lo dispuesto en los artículos 87.1.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación, podrá ser objeto de satisfacción en dinero.

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

7.5. Cesiones obligatorias al Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial.

7.6. Cesiones obligatorias a la Comunidad de Madrid, en su caso.

7.7. Normas supletorias.

Será de aplicación supletoria a las reglas anteriores, en lo que no estuviera en contradicción con ellas, lo dispuesto en los artículos 89 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Octava. *Expropiación por falta de incorporación a la junta de compensación o por incumplimiento de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema.*—8.1. De conformidad con el artículo 108.3.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 10.3 de los Estatutos de la Junta de Compensación, serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación las fincas pertenecientes a propietarios que no hayan participado en la iniciativa ni se hayan incorporado a la Junta de Compensación una vez transcurrido el plazo para otorgar la correspondiente Escritura de Adhesión.

8.2. De conformidad con los artículos 108.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Órgano urbanístico de control también quedará habilitado para expropiar, en favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición de beneficiaria, los terrenos y derechos de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

- a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, una vez cumplido el trámite previsto en el artículo 181.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) En general el incumplimiento de cuantas obligaciones resulte de la legislación urbanística vigente y comporten tal sanción.

8.3. En estos supuestos la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros a favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 181 del reglamento de Gestión Urbanística.

Novena. *Forma y plazos para realizar las aportaciones por los miembros de la Junta.*—9.1. Los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a abonar las cuotas ordinarias o extraordinarias en la forma y plazos previstos en los Estatutos de la Junta de Compensación.

9.2. El pago se hará normalmente en efectivo y, excepcionalmente por acuerdo entre el obligado y el Consejo Rector, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta de Compensación, valorados de común acuerdo. De no alcanzarse este acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en efectivo, conforme a la regla general que establece la presente Base de Actuación.

Décima. *Distribución de beneficios y cargas.*—10.1. La Asamblea General podrá transferir al ejercicio económico siguiente los resultados, si los hubiere, o distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios o las cargas producidas. En este último caso acordará la imposición de las cuotas extraordinarias que procedan.

10.2. Si al tiempo de la disolución de la Junta existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial.

Undécima. *Compensaciones en metálico.*—11.1. Cuando hayan de establecerse compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación o por producirse, en más o en menos, las diferencias de adjudicación previstas en el apartado 7.4.5, dichas compensaciones se determinarán atendiendo al precio medio de las parcelas resultantes, de conformidad con el artículo 100.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

11.2. Las compensaciones se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el artículo 172.e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

Duodécima. *Momento de edificación de los terrenos.*—De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación podrá solicitarse la ejecución simultánea de la urbanización y edificación y, en su caso, autorizarse por parte de la Administración municipal con arreglo al artículo 20.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Decimotercera. *Exacción de las cuotas de conservación hasta la disolución de la Junta.*—13.1. Las obras de urbanización serán conservadas con cargo a la Junta de Compensación hasta su entrega, parcial o total, a favor de la Administración actuante, de acuerdo con los artículos 135 y 136 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 180 del Reglamento de Gestión Urbanística. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

13.2. En los supuestos en que se autorice la edificación simultánea conforme a lo previsto en la Base 12.<sup>a</sup>, el Consejo Rector podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto a la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

Decimocuarta. *Actualización de cuotas.*—Con posterioridad a la constitución de la Junta y hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación y por causas diversas, legal o estatutariamente previstas (expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones en metálico, o cualesquiera otras que modifiquen las proporciones tenidas en cuenta), las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización.

El Consejo Rector, cuando concurra alguna de las circunstancias indicadas, procederá a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor desde el mismo momento de su aprobación por la Asamblea General.

Decimoquinta. *Contratación de obras.*—Para la ejecución de las obras de urbanización, la Junta de Compensación en Asamblea General contratará la ejecución de la obra urbanizadora decidiendo la Asamblea el procedimiento.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL COMÚN A LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN

Con carácter supletorio y, en tanto no se promulguen Reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001, será de aplicación, en lo procedente y no previsto en los Estatutos y Bases de Actuación precedentes, el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

San Lorenzo de El Escorial, a 19 de septiembre de 2024.—La alcaldesa, Carlota López Esteban.

(02/15.181/24)

