

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

44

LAS ROZAS DE MADRID

URBANISMO

La Junta de Gobierno local en sesión ordinaria, celebrada el día 21 de febrero de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar inicialmente la propuesta de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación en constitución de la Unidad de Ejecución XV-1 Peri La Granja del vigente P. G. O. U. de Las Rozas de Madrid para la referenciada Unidad de Ejecución.

Segundo.—Ordenar la publicación del presente Acuerdo y de los referidos Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como someter este acuerdo y dichos Proyectos a información pública para la presentación de alegaciones durante el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Tercero.—Notificar personal e individualmente este Acuerdo a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, para que durante el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la recepción de la notificación, puedan consultar y examinar los proyectos aprobados inicialmente y formular cuantas alegaciones estimen oportunas.

Los propietarios no adheridos a la Junta en constitución deberán decidir durante dicho plazo si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

ESTATUTOS Y BASES

ESTATUTOS

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 1. Constitución, denominación y régimen legal.—1. Con la denominación de Junta de Compensación “La Granja”, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora integrada por los miembros descritos en el artículo 8 de estos Estatutos.

2. La Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma de Madrid y se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística, estatal o autonómica, aplicable.

Artículo 2. Ámbito territorial.—El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación es la Unidad de Ejecución UE XV-1 “La Granja” de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 1 de diciembre de 1994.

Artículo 3. Domicilio.—1. La Junta de Compensación tiene su domicilio legal en Madrid, C/ Eloy Gonzalo, 36 -escalera izquierda, 1º izquierda-, CP 28010 que podrá ser trasladado dentro de la misma Comunidad de Madrid por acuerdo de la Asamblea General con notificación al Ayuntamiento para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

2. Asimismo por acuerdo de la Asamblea General se podrá designar un domicilio, distinto del domicilio legal, a efectos de notificaciones.

Artículo 4. Objeto.—El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión y tramitación urbanística de la Unidad de Ejecución UE XV-1 “La Granja” con el objeto de distribuir beneficios y cargas, con la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquellos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y demás cesiones que, en su caso procedan y a la ejecución de las obras de urbanización así como al cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la legislación urbanística autonómica aplicable.

Artículo 5. Fines.—Serán fines de la Junta de Compensación los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, los que se enuncian a título indicativo que no limitativo:

a. Agrupar a los propietarios de los terrenos del ámbito de la Junta de Compensación que, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen para ejecutar el planeamiento urbanístico, distribuir equitativamente sus cargas y beneficios y urbanizar.

b. Redactar el Proyecto de Reparcelación, en los términos precisos para la ejecución del mismo y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y tramitándolo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

c. Redactar el Proyecto de Urbanización y ejecutar las obras previstas por el sistema de adjudicación que acuerde la Asamblea.

d. Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

e. Interesar del Ayuntamiento la ocupación y expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.

f. Recaudar de los propietarios las cuotas de urbanización, indemnizaciones y demás gastos que se aprueben pudiendo solicitar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas.

g. Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.

h. Actuar con facultades fiduciarias, con poder de disposición sobre los bienes y derechos aportados por los propietarios a la Junta, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

i. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, que fuesen necesarios para el cumplimiento de sus fines.

j. Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.

k. Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.

l. Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación, y, en su caso, a la propia Junta de Compensación.

m. Ceder a la Administración en pleno dominio y libre de cargas la titularidad dominical de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento aprobado.

n. Interesar de la Administración la recepción de las obras de urbanización.

ñ. Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución.

o. Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.

p. Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y los particulares.

q En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

Artículo 6. Duración y ejercicio económico.—1. La Junta de Compensación tendrá la duración correspondiente al cumplimiento de los fines para los que se constituye. Finalizado el cumplimiento de estos se procederá a su disolución de conformidad con lo previsto en estos Estatutos.

2. La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

3. No obstante lo anterior, los propietarios podrán aprobar actuaciones urbanísticas, contratar servicios de terceros o redactar documentos técnicos relativos a la misma antes de que la Junta de Compensación dé comienzo a sus actividades. Estos acuerdos deberán ser ratificados en el Acta que se levante de la primera Asamblea General de la Junta de Compensación.

4. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. El primer ejercicio de la Junta de Compensación será el que medie entre la fecha de constitución y el último día del año natural en el que esta tenga lugar.

Capítulo II

Del órgano urbanístico bajo cuyo control actúa

Artículo 7. Órgano urbanístico de control.—La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Las Rozas, que tendrá carácter de Administración actuante y que ejercerá todas las funciones que entren dentro de dicha competencia.

Capítulo III

De los miembros de la Junta de Compensación

Artículo 8. Composición de la Junta de Compensación.—1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas, propietarias de terrenos privados comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos que voluntariamente se incorporen a ella en plazo y condiciones legales, y las que, por causa de transmisión de terrenos, queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente, así como del Ayuntamiento de Las Rozas como Administración urbanística actuante. También formarán parte de la Junta de Compensación las entidades públicas titulares de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, ya sean de carácter demanial o patrimonial.

2. También podrán formar parte como miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización o empresas que financien por cualquier título las obras de urbanización, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General de acuerdo con los compromisos adquiridos, en su caso, por la junta de Compensación en las referidas empresas.

3. Los propietarios y entidades incorporados a la Junta de Compensación quedarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y a la observancia de estos Estatutos.

Las empresas urbanizadoras que, en su caso, se incorporen participarán en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos con arreglo a las particulares condiciones de incorporación que se aprueben por la Asamblea General, de acuerdo con los compromisos adquiridos, en su caso, por la Junta de Compensación con las referidas empresas.

Artículo 9. Transmisión de bienes y derechos.—1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de Compensación de la propiedad de los inmuebles aportados. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y así debe constar en el Registro de la Propiedad.

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

a. El transmitente deberá solicitar al Secretario de la Junta de Compensación, certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.

b. El transmitente notificará fehacientemente a la Junta de Compensación las circunstancias del adquirente, a los efectos de la necesaria constancia.

c. 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.

d. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de los bienes cuyos propietarios sean expropiados a solicitud de la misma, ya sea por no incorporación o adhesión a la Junta de Compensación o bien por el incumplimiento de las obligaciones contraídas una vez sean miembros de la misma.

4. La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar terrenos, bien adquiridos por expropiación, bien aportados por sus propietarios, para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo de la Asamblea General.

5. También podrá la Junta de Compensación, en el ejercicio de sus facultades, reservarse determinadas fincas resultantes del propio Proyecto de Reparcelación, para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo de la Asamblea General.

Capítulo IV

Del procedimiento de constitución de la Junta de Compensación

Artículo 10. De la Asamblea General Constituyente.—1. Una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento los Estatutos y Bases y tras su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública.

2. Los propietarios de terrenos impulsores o promotores de la iniciativa urbanística y todos aquellos que voluntariamente quieran adherirse a la Junta de Compensación en su acto fundacional, se reunirán en

Asamblea General Constituyente de la Junta de Compensación en la que designarán los cargos de Presidente, y Secretario. Este levantará acta de la Asamblea General Constituyente que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente electo. En el acta se hará constar:

a. Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.

- b. Acuerdos adoptados.
 - c. Constitución de la Junta de Compensación.
3. Del contenido del acta se librára certificación para su incorporación en la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación urbanística.
4. En la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación deberán constar los siguientes extremos:
- a. Acuerdo de Constitución.
 - b. Relación de sus miembros.
 - c. Relación de las fincas de las que sean titulares.
 - d. Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.
5. La copia autorizada de la Escritura de Constitución y de las adhesiones se presentará en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma de Madrid para su inscripción.
6. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos privados comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, circunstancia que, a instancia de la Junta de Compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.
7. La nota marginal de afección será de tres (3) años, prorrogable por otros tres (3), a instancia de la Junta de Compensación de acuerdo con el artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997.

Capítulo V

Órganos de la Junta de Compensación

Artículo 11. Órganos de Gobierno y Administración.—Los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación son:

- a. La Asamblea General.
- b. El Presidente.
- c. El Secretario.

Artículo 12. La Asamblea General.—1. La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación a la que corresponden las facultades de gobierno y dirección de la Junta con carácter soberano y está compuesta por todos los miembros de la Junta de Compensación, incluido el representante del Ayuntamiento que solo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de derechos, en su caso; siendo presidida dicha Asamblea por el Presidente.

2. Serán atribuciones de la Asamblea General:

- a. Aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como las cuentas anuales y memoria de actuación, a propuesta del Presidente.
- b. Encomendar y aprobar el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización y tramitar su aprobación administrativa.
- c. La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Las Rozas.
- d. Autorizar créditos extraordinarios y acordar las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de este.

- e. La designación y cese del Presidente y del Secretario.
- f. Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación.
- g. Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- h. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- i. Resolver y aprobar los términos de la incorporación, en su caso, de Empresas Urbanizadoras.
- j. Acordar la realización de actos dispositivos (venta, cesión, permuta, gravamen, etc.), sobre los bienes y derechos de la Junta de Compensación, ya sea de los que puede realizar con carácter fiduciario o por aportación.
- k. Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- l. Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación y/o pago de indemnizaciones mediante pago en metálico y/o entrega de aprovechamiento en el Proyecto de Reparcelación.
- m. Tramitar cualquier expediente de valoración de bienes o derechos en el proceso de ejecución de la Actuación.
- n. Desistir e interponer recursos.
- ñ. Delegar expresamente en el Presidente las facultades reconocidas en favor de la Asamblea General, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos.
- o. Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en estos Estatutos.
- p. La resolución de cuantos asuntos y cuantas funciones sean precisas para la gestión común.

Artículo 13. De las Reuniones de la Asamblea General.—1. Las reuniones de la Asamblea General podrán ser ordinarias y extraordinarias. Se reunirá de forma ordinaria como mínimo una vez al año, dentro del primer trimestre del año, a fin de censurar la gestión de la Junta de Compensación, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior; y aprobar, en su caso, el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

Previa su inclusión en el correspondiente Orden del Día, podrán adoptarse en las reuniones ordinarias acuerdos sobre cualquiera otras de las materias competencia de la Asamblea General.

2. La Asamblea General se reunirá en sesión extraordinaria para tratar asuntos sobre materias diferentes a las establecidas en el primer párrafo del punto anterior. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo proponga el Presidente o cuando se lo soliciten, al menos, el 25 por 100 de las cuotas de participación, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Artículo 14. Convocatoria de la Asamblea General.—1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente mediante notificación fehaciente remitida a los miembros de la Junta de Compensación y al representante designado por el Ayuntamiento de Las Rozas que permita tener constancia de su recepción, con una antelación de diez (10) días hábiles, como mínimo, al señalado para la reunión. La convocatoria podrá realizarse alternativamente mediante correo electrónico a los miembros de la Junta de Compensación siempre y cuando estos hayan aceptado expresamente esa forma de comunicación con la Junta de Compensación.

La celebración de la Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación que representen al menos un 25 por 100 de las cuotas de participación (artículo 13.2. de estos estatutos), deberá tener lugar entre los quince y treinta días hábiles siguientes a dicho requerimiento.

2. En la convocatoria deberá figurar el Orden del día, la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la reunión. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día.

3. La Asamblea General celebrará sus sesiones en el domicilio social, salvo que la convocatoria indique otro lugar de celebración.

4. En la convocatoria de las Asambleas generales ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, los documentos elaborados correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior, la memoria y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

Artículo 15. Constitución de la Asamblea General.—1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, si concurren, presentes o representados, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación. En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sean las cuotas de participación en los derechos y cargas representadas por los asistentes.

2. Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros incorporados a la Junta de Compensación acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General extraordinaria, quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria siempre y cuando esté presente el representante del Ayuntamiento.

Artículo 16. De la adopción de acuerdos por la Asamblea General.—1. El Presidente presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo en el supuesto de que se trate de una Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, de carácter Universal, es decir, con la asistencia del 100 por 100 de los miembros que representan a su vez el 100 por 100 de las cuotas de participación, en cuyo caso, podrá alterarse por unanimidad el orden del día y someter a votación los acuerdos sobre los nuevos asuntos a tratar.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por este.

3. Requerirán en todo caso el voto favorable de la mayoría de cuotas presentes o representadas que representen el 60 por 100 de las cuotas de participación, los siguientes acuerdos:

- i) Adjudicación de los trabajos de ejecución de las obras de urbanización;
- ii) Aprobación del Proyecto de Reparcelación o cualquier modificación del mismo;
- iii) Cualquier modificación del planeamiento vigente.

4. Requerirá en todo caso el voto favorable y expreso de los miembros de la Junta de Compensación en aquellos supuestos que por la Asamblea de la Junta de Compensación se pretendan adoptar acuerdos por los que se pretendan realizar sobre las parcelas privadas de los miembros de la Junta de Compensación algunas de las siguientes operaciones:

- i) Realización de actos dispositivos (venta, cesión, permuta, gravamen, etc..).
- ii) Formalización de créditos con garantía hipotecaria para realizar las obras de urbanización.

5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes. 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, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 17. Asistencia a la Asamblea General.—1. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas, y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

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

2. 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 burofax con acuse de recibo y certificación de texto dirigido al Presidente de la Junta de Compensación, 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.

3. El representante del Ayuntamiento será el nombrado por éste en el Acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos, aunque podrá ser sustituido posteriormente.

Artículo 18. Actas y Certificaciones.—1. 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 propia reunión de la Asamblea, se firmarán por el Presidente y por el Secretario y se llevarán al libro correspondiente, que podrá ser de hojas móviles. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se podrá proceder por el Presidente, el Secretario y otro miembro de la Junta de Compensación que hubiera asistido a la Asamblea a aprobar el acta redactada por el Secretario en el plazo de diez (10) días hábiles, haciendo constar que el texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea, o se aprobará en la siguiente reunión de la Asamblea General.

Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación en el plazo de diez (10) días hábiles desde su aprobación por la Asamblea General.

2. Cualquier miembro de la Junta de Compensación u Órgano Urbanístico competente podrá solicitar certificaciones del Libro de Actas, que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Artículo 19. Del Presidente y el Secretario.—1. El Presidente será designado por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas. La Asamblea General designará asimismo al Secretario, cargo que no tendrá que recaer necesariamente en un miembro de la Junta de Compensación.

2. El nombramiento del Presidente y Secretario, tendrá una duración de dos (2) años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales, de forma ilimitada, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

3. En caso de fallecimiento, renuncia o cese del Presidente o del Secretario, la Asamblea General será convocada de forma urgente por los miembros fundadores para la renovación de cargos.

Artículo 20. Funciones del Presidente.—En todo caso, el Presidente asumirá las facultades inherentes a su cargo, las facultades que le delegue la Asamblea General con arreglo al artículo 12.º) de los Estatutos y la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General. Específicamente, tendrá las siguientes funciones:

a. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y dirigir las deliberaciones.

b. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.

- c. Autorizar las Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d. En la forma que la Asamblea General determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro, disponer de esas cuentas, si bien para ello se precisará la concurrencia junto con el Presidente del Secretario de la Junta de Compensación conjuntamente, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación.
- e. Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- f. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- g. Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.
- h. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- i. Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- j. Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
- k. Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.
- l. Nombrar y separar a un Gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- m. Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que se han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- n. Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.
- ñ. Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los miembros de la Junta de Compensación dicho cambio, mediante carta certificada.
- o. Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
- p. Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros morosos de la Junta de Compensación.

Artículo 21. Del Secretario.—1. El Secretario será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de dos (2) años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

2. Serán funciones del Secretario:

- a. Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y levantar acta de las sesiones de la Asamblea General transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, y notificar los acuerdos.
- b. Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.
- c. Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General.

d. Llevar un libro registro en el que se relacionarán todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

e. Notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, cuando por su naturaleza o entidad proceda.

f. Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

g. Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

3. El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que la Asamblea General designe, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

Capítulo VI

Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

Artículo 22. Cuotas.—1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.

2. Dicha cuota de participación se fija en función de la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad de los terrenos privados de la Unidad de Ejecución.

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

4. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste.

5. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a la superficie topográfica real, tal y como establece al efecto el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y conforme a la legislación urbanística.

6. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de estas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros de la Junta de Compensación, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del Sector.

Artículo 23. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.—Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos de la Junta de Compensación, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título ejemplificativo, se relacionan a continuación:

a. 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 en representación de su aportación, 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, en los términos establecidos en el artículo 9, de los presentes Estatutos.

- b. Concurrir personalmente o mediante, representante debidamente acreditado, a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- c. Participar, como elector o candidato en la designación del Presidente y Secretario.
- d. Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- e. Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- f. Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.
- g. Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.
- h. Presentar proposiciones y sugerencias.
- i. Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Disposiciones legales aplicables.

Artículo 24. Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.—1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a. Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
 - b. Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad, y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.
 - c. Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
 - d. Designar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
 - e. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
 - f. Abonar las cantidades que le correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.
 - g. Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.
 - h. Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos, verificando dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los interesados el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.
 - i. Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.
 - j. Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.
 - k. Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.
2. El incumplimiento de deberes, legitima a la Junta para promover la expropiación.

Capítulo VII

Régimen económico de la Junta de Compensación

Artículo 25. Ingresos de la Junta de Compensación.—1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a. Las aportaciones iniciales de sus miembros.
 - b. Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por sus miembros con carácter ordinario o extraordinario.
 - c. Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
 - d. El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
 - e. Las rentas y los productos de su patrimonio.
 - f. Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.
2. Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, incluidos sin limitación los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta, tales como los gastos de gestión o las indemnizaciones procedentes, o cualquier otro aprobado por la Asamblea, estarán constituidos por las cuotas y aportaciones de los miembros de la Entidad, en los términos a que se refiere el artículo 58 del Reglamento de Gestión Urbanística, 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.
3. 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.
4. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, a propuesta del Presidente y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la Asamblea.
5. 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.
6. Los fondos de la Entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por el Presidente, a nombre de la Junta.

Artículo 26. Gastos de la Junta de Compensación.—Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a. Promoción de la actuación urbanística y cumplimiento de las obligaciones del Proyecto de actuación y de los demás instrumentos de la Unidad y que sean necesarios para el exacto y fiel cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- b. Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los órganos de Gobierno y Administración.
- c. Abono de honorarios profesionales y administrativos.
- d. Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- e. Indemnizaciones que deban satisfacerse por derechos que deban extinguirse con cargo a los proyectos de reparcelación y/o urbanización, o resulten compensados con posterioridad.
- f. Cuantas vengán exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 27. Pago de aportaciones.—1. El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 22 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro del plazo del mes siguiente a la fecha del requerimiento del Presidente, según el acuerdo adoptado por la Asamblea General.

4. Transcurrido este término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación podrá solicitar de la Administración Actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva. El importe del descubierto, integrado por la deuda inicial, devengará intereses de demora desde la expedición de la certificación correspondiente, al tipo del interés legal del dinero.

Artículo 28. De la contabilidad.—1. La Entidad llevará la documentación de su gestión económica de modo que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de las cuentas que deban de rendirse.

2. La contabilidad de la Entidad estará a cargo del Secretario.

Capítulo VIII

Del régimen jurídico de la Junta de Compensación

Artículo 29. Vigencia de los Estatutos de la Junta de Compensación.—1. Los presentes Estatutos una vez aprobados e inscrita la Constitución de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, serán vinculantes para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Artículo 30. Ejecutoriedad.—Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

Artículo 31. Recursos administrativos.—1. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá interponerse recurso de alzada dentro del plazo del mes siguiente a su notificación, ante la Administración actuante y transcurridos tres meses desde la presentación de dicho recurso, sin haber recibido contestación, se entenderá desestimado.

2. El posterior acuerdo municipal o su denegación expresa o por silencio podrán ser recurridos, potestativamente, en reposición; la resolución expresa o por silencio agotará la vía administrativa y dará lugar a poder seguir procedimiento contencioso-administrativo, de existir causa para ello.

3. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor de los mismos, por sí o por medio de representante.

4. Los acuerdos de la Asamblea General serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los apartados precedentes.

Artículo 32. Responsabilidad de la Junta de Compensación.—La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa de la Unidad de Ejecución frente a los Órganos Urbanísticos.

Artículo 33. Acciones Posesorias.—Los miembros de la Junta no podrán promover acciones posesorias 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 posesoria cuando la Junta de Compensación solicite la ocupación de bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

Capítulo IX

De la disolución de la Junta de Compensación

Artículo 34. Causas de la disolución.—1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a. Por orden judicial o prescripción legal.
 - b. Cumplimiento del objeto por el cual fue creada, previo Acuerdo de la Asamblea General, una vez cumplidos su objeto y sus fines, adoptado el acuerdo por las mayorías legalmente establecidas, y en caso de no existir norma específica por los miembros de la Junta de Compensación que representen más cuotas a favor que las de los miembros de la Junta de Compensación que voten en contra.
 - c. Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.
 - d. Resolución firme de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.
2. La disolución requerirá, en todo caso, acuerdo del órgano urbanístico de control.
3. El Presidente está facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.
4. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de aquella, que se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.
5. Durante el plazo de treinta (30) días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas, podrán formularse alegaciones ante el Ayuntamiento 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 publicación.
6. El Ayuntamiento, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro, salvo disposición legal o reglamentaria contraria.

Artículo 35. Liquidación.—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Artículo 36. Destino del patrimonio común.—El patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

DISPOSICIÓN FINAL

Estos Estatutos entrarán en vigor una vez sean aprobados definitivamente por la Administración urbanística actuante y publicados de modo íntegro en forma legal.

BASES DE ACTUACIÓN

I

Disposiciones generales Base primera. Objeto y ámbito territorial

Las presentes Bases establecen los criterios por los que se ha de regir la actividad de la Junta de Compensación a constituir para la ejecución de la Unidad de Ejecución XV-1 “La Granja”.

El documento de la Revisión del Plan General de Las Rozas, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 1 de diciembre de 1994, clasificó como suelo urbano la Unidad de Ejecución XV-1 “La Granja”.

Base segunda. Actuaciones que comprende

La actuación urbanística por compensación comprenderá:

1. La transmisión gratuita al Municipio de Las Rozas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos o parcelas resultantes de cesión obligatoria.
2. La ejecución y cesión de las obras e instalaciones de urbanización, según el planeamiento aplicable y el proyecto de urbanización que lo desarrolle.
3. La distribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento lucrativo entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus participaciones respectivas, salvo los que deban ser cedidos gratuitamente al ayuntamiento por aplicación de la legislación urbanística.
4. La entrega de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución entre los propietarios de los terrenos con aprovechamiento lucrativo en proporción a sus respectivas aportaciones se llevará a cabo mediante la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.
5. Promover, si procede, la expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación en los plazos y condiciones legalmente establecidos, así como las de aquellos miembros que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y por el planeamiento aplicable a las presentes Bases de Actuación. En todos los casos, la expropiación será realizada por el Ayuntamiento de Las Rozas en favor de la Junta de Compensación, la cual tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Los gastos de urbanización comprenden los que se especifican en los arts. 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) y 98 del Reglamento de Gestión Urbanística.

II

Criterios de valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística Base tercera. Criterios para valorar las fincas aportadas

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de sus respectivas fincas aportadas situadas dentro de la unidad de ejecución, que prevalecerá sobre la consignada en los títulos adquisitivos, con las correcciones que en el artículo 22 de los Estatutos se establecen.
2. La titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. En caso de falta de inmatriculación, una vez acreditada la titularidad de la finca por cualquier medio admitido en derecho, se procederá a dicha inmatriculación con ocasión de la inscripción registral del proyecto de reparcelación, de conformidad con lo dispuesto por el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio.
3. En caso de titularidades desconocidas, en ignorado paradero o controvertidas, se estará a lo dispuesto por el art. 10.2 y 3 del citado Real Decreto 1093/1997.
4. La existencia sobre las fincas aportadas de edificaciones, instalaciones o plantaciones, así como de situaciones jurídico-reales o arrendamientos, no altera el criterio de valoración contenido en el número 1 de la presente Base, debiendo estarse en cuanto a su mantenimiento o extinción, valoración e indemnización a lo establecido en las Bases siguientes.

Una vez constituida la Junta, la Asamblea General fijará las cuotas de participación correspondientes a las fincas aportadas, que tendrán igualmente carácter provisional hasta la fijación definitiva en el proyecto de reparcelación.

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

1. Las situaciones jurídico-reales, incompatibles con el planeamiento, existentes sobre las fincas comprendidas en la unidad de ejecución que no puedan subsistir sobre la finca resultante, se extinguirán.

2. La valoración de las mencionadas situaciones descritas en el párrafo anterior, a efectos de determinar la indemnización por su extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación reguladoras del justiprecio, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regule la institución y, en su defecto, por las propias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres incompatibles con el planeamiento, se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a su cuota de participación.

4. Los arrendamientos existentes sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación que deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, se valorarán con arreglo a lo dispuesto por la legislación expropiatoria, debiendo satisfacerse la correspondiente indemnización en concepto igualmente de gasto de urbanización.

5. En los supuestos previstos en los dos números anteriores, las indemnizaciones que resultaran procedentes serán siempre a cargo del propietario de la respectiva finca, si la relación arrendaticia o la servidumbre se hubiera constituido con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por el que se haya establecido la ordenación pormenorizada. Esto mismo se aplicará respecto a cualquier indemnización que procediere por situaciones de hecho sobre las parcelas o edificaciones existentes sobre ellas, incluidas en el ámbito de gestión, cuyos propietarios las hubieran tolerado.

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

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse, serán valoradas independientemente del suelo en el proyecto de reparcelación, con arreglo a los criterios sobre valoración contenidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y demás legislación aplicable, y su importe se satisfará con cargo a dicho proyecto, en concepto de gasto de urbanización, conforme a lo dispuesto por el art. 97.2 de la LSCM.

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

3. El valor de las edificaciones se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación, de conformidad con la normativa catastral.

4. La indemnización por los vuelos existentes incompatibles con el planeamiento será realizada con cargo a la cuenta de liquidación definitiva.

III

Ejecución de las obras de urbanización

Base sexta. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

1. En el supuesto previsto en el artículo 8.2 de los Estatutos de la Junta de Compensación, la valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del proyecto de urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de terrenos, en su caso, la Asamblea General aprobará el Convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determina la contrapartida a la aportación de la empresa.

3. La contribución de los propietarios integrantes de la Junta de Compensación en el caso anterior podrá realizarse mediante adjudicación de terrenos a la empresa urbanizadora, pero solamente será obligatoria tal forma de contribución en caso de acuerdo unánime de la Junta de Compensación en dicho sentido.

4. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta.

Base séptima. Forma de contratación

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo contratando en forma y al mejor precio y calidad en el tiempo la empresa urbanizadora o contratista idóneo por el procedimiento que determine la Junta, conforme las previsiones contenidas en el Plan General e instrumentos de desarrollo y ejecución a que se refieren las presentes Bases de Actuación y del Proyecto de Urbanización que, en su caso, se pruebe en desarrollo de los citados instrumentos.

2. Si a la Junta de Compensación se hubiere incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse por dicha empresa directamente.

3. En la ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión y normas de aplicación. Base octava. Gastos de urbanización

1. Todos los titulares de la Unidad y por los terrenos adjudicados, en los términos del Proyecto de Reparcelación, participarán necesariamente en los costes de urbanización.

2. Serán estimados como costes de urbanización los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3. El pago de los costes de urbanización a la entidad urbanizadora podrá realizarse, bien mediante abono de prestación económica o bien con suelo en el sector, previo acuerdo de la Asamblea General.

4. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación, si esta procediera, serán satisfechos por los miembros de la Unidad de Ejecución en proporción a sus respectivas participaciones.

5. La distribución de los costes de urbanización, mediante fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada miembro de la Unidad de Ejecución, se efectuarán en el Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidas.

6. En todo caso, del cumplimiento del pago de los costes de urbanización, así como de la cuota parte que se adeudase por indemnizaciones en procesos expropiatorios y demás gastos que hubiesen sido abonados por la Junta de Compensación, responderá el asociado con los terrenos adjudicados, que quedarán gravados con carácter real a tal efecto.

IV

Distribución de beneficios y cargas

Base novena. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización

1. La entrega al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

No obstante, la Junta de Compensación, y en su nombre, el contratista por esta designado podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

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

3. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá los efectos específicos previstos en la legislación y las transmisiones que por imperativo legal vengan determinados.

Base décima. Cuotas de participación

1. La participación de cada propietario en la Entidad será proporcional a la superficie de los terrenos respectivos, tanto para la distribución de beneficios como para las cargas o pérdidas.

2. En aplicación del anterior criterio, las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas de la Unidad de Ejecución, expresadas mediante porcentaje del 100 por 100 de la superficie total de esta, serán las que resulten y posteriormente consten relacionadas en el Proyecto de Reparcelación.

3. Los promotores aceptan formalmente dichas cuotas de participación y, en su caso, la incorporación de los demás propietarios en la forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquellas.

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

Base decimoprimer. Valoración y adjudicación de las fincas resultantes

1. Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes se formulará y aprobará el correspondiente Proyecto de Reparcelación. En el Proyecto se tendrá en cuenta para efectuar la valoración de las fincas resultantes, el del aprovechamiento de las mismas, utilizando como unidad de referencia el metro cuadrado edificable o unidad de aprovechamiento.

2. El total de los metros cuadrados edificables o unidades de aprovechamiento se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas y conforme a su derecho, adjudicándose a cada uno dicho volumen edificable mediante parcelas resultantes o, en su caso, su equivalente en metálico, debiendo procurarse que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

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

4. Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaran el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante se agruparán para que se les adjudique una en proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico que se satisfaga con cargo a la cuenta del Proyecto de Reparcelación.

5. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose, como en los demás supuestos, según lo previsto en la vigente normativa urbanística.

6. En caso de incorporación a la Junta de empresa urbanizadora para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará a lo dispuesto en la Base de Actuación 6.2.

7. La adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la Junta se hará en proporción a los bienes y derechos aportados.

Base decimosegunda. Momento de la adjudicación

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación determinará la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas; la adjudicación a los propietarios de las nuevas parcelas en proporción a los terrenos aportados se beneficiará de las exenciones y bonificaciones fiscales según lo dispuesto en el artículo 23.7 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. Aprobado el Proyecto de Reparcelación, se procederá a expedir la certificación administrativa a que se refiere el art. 6 del Real Decreto 1093/1997, con el contenido regulado en el art. 7 del mismo y 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, constituyendo la misma el título inscribible en el Registro de la Propiedad correspondiente.

3. La cesión a la administración en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita se produce con la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, según lo establecido en el art. 124 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base decimotercera. Régimen económico

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización y conservación y gastos complementarios, los miembros deberán ingresar en la forma que se determine por la Asamblea las cantidades que les correspondan satisfacer, dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectúe el requerimiento por el Presidente a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta devengará los intereses previstos en el artículo 27.4 de los Estatutos, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base.

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

3. La Junta de Compensación realizará las actuaciones precisas a fin de recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización de conformidad con lo dispuesto a tal efecto en los Estatutos.

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

En este supuesto, al justiprecio se restarán los intereses de demora (interés legal del dinero) previstos en el apartado 1 y se incluirán aquellas cantidades satisfechas para gastos de urbanización.

Iniciado el procedimiento expropiatorio y antes del levantamiento del acta de ocupación procederá su cancelación siempre que, conforme al artículo 181.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, el propietario afectado así lo solicitará con el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, así como los intereses que procedan.

Base decimocuarta. Conservación de la Urbanización

1. La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta hasta que, a instancia de ésta, de conformidad con el art. 135.1 LSCM, se produzca la recepción de las obras de urbanización e instalaciones por parte del Ayuntamiento.

2. Los gastos derivados de la conservación de la urbanización hasta la recepción mencionada en el número anterior se distribuirán entre los miembros de la Junta con arreglo a sus respectivas cuotas de participación. Los adquirentes de parcelas resultantes quedarán subrogados en esta obligación.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos.

Las Rozas de Madrid, a 25 de febrero de 2025.—La concejal de Urbanismo, P. D. (Decreto número 4/2024, de 8 de enero de 2024), Begoña Rodríguez López.

(02/3.111/25)

