

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

39

CUBAS DE LA SAGRA

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de mayo de 2020, acordó por unanimidad de sus miembros, aprobar inicialmente el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación de la UE-21 de las NN.SS presentada por Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria S. A. (SAREB), como propietarios que representan a más del 50% de dicha Unidad de Ejecución y someter este acuerdo a información pública, dando audiencia a los afectados.

El periodo de información pública es de quince días a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Durante dicho periodo se puede examinar el mencionado expediente 480/2020 en las oficinas municipales del Ayuntamiento de Cubas, en horario de 9:00 a 14:00 horas con cita previa, pudiendo presentarse en este plazo las alegaciones que consideren oportunas, y solicitar en su caso, la adhesión a la Junta de Compensación.

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

De conformidad con lo establecido en los arts. 161 y siguientes del R.D. 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, se publica su texto íntegro que se transcribe literalmente a continuación:

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA “UE-21” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CUBAS DE LA SAGRA (MADRID)

Capítulo 1

Disposiciones generales

Artículo. 1. *Constitución y régimen legal.*—Se constituye una Junta de Compensación de iniciativa particular, ente corporativo de Derecho Público y con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y la constitución de sus órganos directivos, que se regirá por los presentes Estatutos, y en lo no previsto, por las disposiciones urbanísticas de pertinente aplicación.

Art. 2. *Denominación y domicilio.*—La entidad constituida se denominará Junta de Compensación de la “UE-21” de las Normas Subsidiarias de Cubas de la Sagra.

La Junta de Compensación tiene su domicilio en Avenida de Burgos, 12 – Planta 15, 28036 Madrid. El domicilio podrá, por acuerdo de la Asamblea General, ser trasladado a otro lugar dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes.

Art. 3. *Ámbito territorial.*—Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación la Unidad de Ejecución 21 de las Normas Subsidiarias de Cubas de la Sagra.

Se ha presentado, como parte de la iniciativa para el desarrollo de los terrenos la Delimitación de la Unidad de Ejecución 21 de las Normas Subsidiarias de Cubas de la Sagra, a fin de ajustar su superficie a la realidad física de los terrenos.

En adelante y en honor a la brevedad, cualquier referencia al ámbito territorial de la Junta de Compensación deberá entenderse realizada a dicha Delimitación de la Unidad de Ejecución.

Art. 4. *Objeto y fines.*—La Junta de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización, el reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y la distribución equitativa de las cargas y beneficios en la Unidad de Ejecución que constituye su ámbito.

En consecuencia, serán fines de la Junta de Compensación todos los precisos para el cumplimiento de su objeto, y entre ellos, sin que supongan limitación, se indican los siguientes:

- a) Desarrollar las previsiones de las Bases de Actuación de la Junta y de los presentes estatutos, una vez hayan sido aprobados con carácter definitivo por el órgano urbanístico de control.
- b) Redactar y tramitar el oportuno Proyecto de Reparcelación ante el órgano urbanístico competente, para su aprobación definitiva e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- c) Ejecutar las obras de urbanización, directamente o por contrata, mediante concurso, subasta o concierto con empresas promotoras o urbanizadoras.
- d) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los únicos efectos de la realización de las obras de urbanización:
 - Las fincas de los propietarios miembros de la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes estatutos, desde el momento fijado en las Bases de Actuación.
 - Las fincas de los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, determinado por la Administración en el correspondiente proyecto de expropiación, sin perjuicio de los recursos que contra él puedan interponerse.

Se hace expresamente constar, a los efectos que resulten oportunos, que la incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de los terrenos afectados.

- e) Asumir y ejercitar las facultades que la Ley confiere a las Juntas de Compensación y, en especial, las de expropiación forzosa en calidad de beneficiario.
- f) Satisfacer los gastos originados y que se originen por la urbanización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro; todo ello sin perjuicio de la incorporación de empresas promotoras o urbanizadoras que sufraguen total o parcialmente tales gastos.
- g) Convenir operaciones de crédito y, en general, las financieras que considere precisas, con particulares o con entidades financieras, para la ejecución de la obra urbanizadora.
- h) Adquirir, enajenar, poseer, gravar y, realizar cualesquiera actos de dominio o de administración de los bienes que integren su patrimonio.
- i) Y, en general, el ejercicio, desarrollo, gestión y cumplimiento de cuantos derechos y obligaciones se deriven del ordenamiento legal.

Art. 5. Duración y ejercicio económico.—La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras competente, y tendrá la duración que precise para la total realización de su objeto y cumplimiento de sus fines.

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

Art. 6. Órgano de control.—El Ayuntamiento de Cubas de la Sagra (Madrid) es el órgano urbanístico de control con las facultades, funciones y competencias establecidas en derecho.

Capítulo 2

Miembros

Art. 7. Composición de la Junta.—La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:

1. Las personas físicas o jurídicas y las demás entidades de derecho público o privado que sean titulares de terrenos o de derechos, comprendidos en la Unidad de Ejecución que constituye el ámbito territorial de la Junta y que expresen su voluntad de integrarse en ella, en el plazo oportuno.

2. Y, en su caso, la empresa o empresas promotoras o urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para sufragar los costes de urbanización en la forma y condiciones que se establecen en estos Estatutos en las Bases de Actuación de la Junta.

Art. 8. *Incorporación de miembros.*

A) Incorporación:

1. Serán miembros adheridos:
 - a) Los propietarios de terrenos que han suscrito la solicitud de tramitación del proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.
 - b) Los propietarios de terrenos que se incorporen a la Junta de Compensación dentro del plazo de quince días desde la notificación de la aprobación inicial del proyecto de bases y Estatutos de la Junta de Compensación, o de un mes desde la notificación individualizada del acuerdo de su aprobación definitiva por la Administración actuante.
 - c) No obstante, los propietarios que no hayan otorgado la escritura de constitución, podrán incorporarse a la Junta mediante escritura de adhesión dentro del plazo de los diez días hábiles siguientes a la fecha del otorgamiento de dicha escritura.
 - d) Las empresas promotoras o urbanizadoras, en su caso.
2. En el supuesto previsto en el apartado b) del número anterior, la incorporación se solicitará por escrito presentado en el Registro del Ayuntamiento de Cubas de la Sagra, acompañando la documentación justificativa de la titularidad.
3. Las adhesiones no implicarán condiciones más onerosas que las que tuvieren los miembros fundadores.
4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, 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 al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad. Una vez constituida la Junta de Compensación, se llevará a efecto la anterior inscripción, mediante nota marginal en la forma que se establece en el artículo 68 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 y en el artículo 5 del Decreto de 4 de julio de 1997, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística.
5. La falta de incorporación de cualquier propietario a la Junta de Compensación en la forma y plazos establecidos, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus derechos a instancia y en favor de la Junta de Compensación, quien tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
6. En los supuestos en que la titularidad de una finca o derecho pertenezca a más de una persona, deberán designar un solo representante para el ejercicio de sus funciones como miembro de la Junta, sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones frente a ella, de acuerdo con lo establecido en el artículo 166 del R.D 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. Dicha designación deberá hacerse en el plazo de un mes, a contar desde la incorporación; transcurrido dicho plazo o de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará el organismo urbanístico de control, a solicitud de la Junta de Compensación.
7. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta por quienes ostentan su representación legal.
8. Los titulares de derechos de usufructo estarán representados en la Junta por quienes ostentan la nuda propiedad.

B) Incorporación de empresas promotoras o urbanizadoras.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108, apartado 3, letra b), de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas promotoras o urbanizadoras que hayan de participar en la gestión de la Unidad de Ejecución aportando, total o parcialmente, los fondos y medios necesarios.
2. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, consignándose en el acuerdo de constitución, o bien posteriormente, en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella

- por la empresa o empresas de los compromisos oportunos y la adopción de acuerdo con el voto favorable de la mayoría simple de las cuotas de la Junta.
3. La valoración de la aportación de las empresas y de las adjudicaciones a su favor, se realizará conforme a lo previsto en las Bases de Actuación.
 4. Cuando la incorporación de la empresa o empresas promotoras o urbanizadoras se produzca con anterioridad o posterioridad al acto constitutivo de la Junta de Compensación, los propietarios que manifiesten a la Junta en el plazo a tal efecto establecido su voluntad de sufragar los gastos de urbanización que les corresponda, no se verán afectados por tal incorporación a los efectos de las adjudicaciones de derechos a su favor y al de la propia empresa o empresas promotoras o urbanizadoras. Aun habiéndose incorporado antes de la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios que quieran seguir pagando sus cuotas, podrán hacerlo.

Capítulo 3

De la composición de la Junta de Compensación

Art. 9. *Acto de constitución*

A) Constitución:

1. Transcurrido el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, los promotores convocarán a todos los interesados en Asamblea constituyente, efectuándose la convocatoria mediante carta certificada o cualquier otro medio con el que quede constancia de su recepción y lectura, remitida con una antelación de ocho días hábiles a la fecha de celebración y señalando en ella el objeto de la convocatoria.
2. Celebrada la Asamblea constituyente y adoptado el acuerdo de constitución, se designará al notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública y lo comunicará a los interesados de modo que cause fehaciencia esa comunicación con antelación de ocho días hábiles a la fecha del otorgamiento.
3. Los interesados que no otorguen la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación mediante diligencia en la escritura constitutiva o mediante escritura separada de adhesión, dentro del plazo de diez días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

B) Asamblea constituyente y adopción de acuerdos:

1. La Asamblea constituyente quedará válidamente constituida cuando concurren a ella, por sí o debidamente representados, miembros que representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie comprendida en la Unidad de Ejecución.
2. Los demás acuerdos que se adopten en la Asamblea constituyente requerirán mayoría simple de las cuotas presentes o representadas.
3. Adoptado el acuerdo de constitución, en el siguiente punto del orden del día se procederá a la elección de las personas que hayan de ocupar los cargos del órgano máximo de gobierno.
4. El acta de la reunión se aprobará en la misma sesión y será firmada por todas las personas que hayan actuado, debiéndose hacer constar en ella el nombre y apellido de los asistentes, con expresión de la superficie de su titularidad, y los demás acuerdos que se adopten.
5. Copia autorizada de la escritura de constitución, con los requisitos reglamentariamente establecidos, y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico de control que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días; y aprobada se dará el traslado oportuno por la Administración actuante para la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras competente.

Capítulo 4

Órganos de la Junta

Art. 10. *Órganos de gobierno y administración.*—La Asamblea General y el Consejo Rector son los órganos de la Junta de Compensación, con las competencias y funciones que se regulan en los artículos siguientes.

SECCIÓN PRIMERA

De la Asamblea General

Art. 11. *Composición y clases.*—Los miembros de la Junta de Compensación reunidos en Asamblea General debidamente convocada constituirán el órgano supremo de decisión, con plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de la Junta, para el cumplimiento de su objeto y fines.

Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea, sin perjuicio de la impugnación y recursos contra ellos establecidos en estos Estatutos. Se entenderán aceptados los acuerdos que, una vez notificados a los no asistentes, no fueran recurridos en el plazo del mes siguiente a la notificación.

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Art. 12. *Asamblea General ordinaria.*—La Asamblea General ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior, para conocer y aprobar los presupuestos.

Art. 13. *Asamblea General extraordinaria.*—Toda Asamblea General que no tenga por objeto la adopción de acuerdos sobre las materias previstas en el artículo anterior, tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria.

La Asamblea General extraordinaria deberá reunirse cuando lo estime conveniente a los intereses de la Junta el Consejo Rector o cuando lo soliciten miembros de la Junta cuyas cuotas de participación representen al menos un 20 por 100 de la totalidad.

La solicitud deberá cursarse, por escrito, al Consejo Rector con expresión de los asuntos a tratar en la Asamblea.

Art. 14. *Convocatorias.*—La convocatoria a la Asamblea General será realizada por el Consejo Rector, con una antelación mínima de cinco días naturales a la fecha de la reunión, mediante notificación fehaciente a los miembros de la Junta, por medio que permita dejar constancia de su envío y recepción incluyendo el correo electrónico.

En la citación y anuncio se expresará el carácter o clase de la Asamblea, el día, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria y el orden del día de los asuntos a tratar.

Salvo que la convocatoria establezca expresamente otras circunstancias, se entenderá que la segunda convocatoria de la reunión se referirá al mismo lugar y fecha, treinta minutos después de la hora establecida para la primera.

En los supuestos en que la convocatoria de la Asamblea General extraordinaria haya sido instada del Consejo Rector por miembros de la Junta, conforme al artículo anterior, este deberá convocar la Asamblea para dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la solicitud; y si no lo hiciera, podrán convocarla directamente los miembros de la Junta que la hubieran solicitado, para su celebración dentro del plazo de otros treinta días.

Art. 15. *Asistencia y representación.*—Tendrán derecho de asistencia a la Asamblea, con voz y voto, todos los miembros de la Junta de Compensación, tanto las personas físicas como los representantes de las personas jurídicas. Los miembros de la Junta de Compensación podrán delegar su representación, por escrito y con carácter especial para cada reunión, en la persona que estimen conveniente.

Asimismo, podrán asistir a la Asamblea, el representante en el Consejo Rector del órgano urbanístico de control; y el gerente o administrador de la Junta, si lo hubiere.

Art. 16. *Constitución de la Asamblea.*—La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando asistan, por sí o debidamente representados, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación; o en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

No obstante lo anterior, la Asamblea General se entenderá válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta, acordasen por unanimidad su celebración.

Art. 17. *Acuerdos.*—La Asamblea General adoptará sus acuerdos por mayoría simple de las cuotas de participación en la Junta de Compensación presentes o representadas.

Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación deberá aprobarse por mayoría de sus miembros, que a su vez representen los dos tercios de las cuotas de participación.

No tendrán derecho a voto aquellos miembros que no estén al corriente en el pago de sus cuotas

Art. 18. *Actas y certificaciones.*—De las reuniones de la Asamblea se levantará acta por el secretario, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas levantadas serán aprobadas por la propia Asamblea en la siguiente convocatoria y firmadas por todos los asistentes. También podrá si así se decide en la misma Asamblea designar a dos Interventores quienes junto con el presidente y el secretario procederán a la redacción, aprobación y firma del acta en el plazo máximo de los veinte siguientes días a la celebración de la reunión.

Las actas se llevarán al libro especial, que podrá ser en soporte digital.

Aprobada el acta de la reunión, deberá notificarse su contenido a todos los miembros de la Junta, hayan asistido o no a las reuniones.

Los miembros de la Junta de Compensación y el Órgano Urbanístico de control podrán solicitar certificaciones del contenido del libro de actas, que deberá expedir el secretario, con el visto bueno del presidente, en el plazo de diez días.

SECCIÓN SEGUNDA

Del Consejo Rector

Art. 19. *Carácter y composición.*—El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación.

El Consejo Rector estará compuesto por un presidente, un vocal y el secretario. Además, formará parte del Consejo Rector un representante de la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108, apartado 3, letra f), de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 20. *Designación.*—1. El representante del órgano urbanístico de control será designado por éste en el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

2. Los restantes miembros del Consejo Rector serán nombrados por votación en la Asamblea constitutiva. No será necesario que el nombramiento recaiga sobre personas físicas, pero la persona jurídica elegida designará a su representante pudiendo delegar esta condición para cada reunión del Consejo o de la Asamblea. El nombramiento tendrá una duración de cuatro años, sin perjuicio de que los miembros puedan ser reelegidos de forma indefinida.

No obstante, transcurrido el plazo previsto de cuatro años, el nombramiento se entenderá prorrogado a todos los efectos legales hasta la celebración de la siguiente Asamblea General de la Junta de Compensación, en la que se deberá acordar la renovación o reelección de los miembros del Consejo Rector.

3. En los casos de renuncia voluntaria, imposibilidad física, fallecimiento o cese acordado por la Asamblea General de alguno de los miembros del Consejo Rector, la Asamblea General ya ordinaria o extraordinaria podrá designar quienes hayan de sustituirle, en cuyo supuesto el nombramiento tendrá como duración hasta la fecha en que procediera la renovación de los sustituidos.

Art. 21. *Facultades.*—La representación de la Junta de Compensación corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos y las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General.

El Consejo Rector podrá acordar la delegación de sus facultades y apoderar a persona o personas integradas en la Junta o ajenas a ella.

A título enunciativo, son de su competencia los siguientes actos:

1. Representar a la Junta de Compensación en Juicio y fuera de él;
2. Convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias;
3. Llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación;
4. Preparar y presentar a la Asamblea General la memoria, balances, cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente;
5. Establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de ingresarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación, conforme a los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General;

6. Proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites;

7. Adquirir, enajenar, gravar, arrendar, pignorar o hipotecar los bienes y derechos de la Junta, ya muebles o inmuebles;

8. Tomar dinero a préstamo; constituir, modificar, extinguir o cancelar derechos reales y personales; 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, incluso en el “Banco de España”;

9. Instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación, de todas clases y contra toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas; nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas; pagar el valor convenido o depositarlo en la caja de depósitos;

10. Entablar reclamaciones y recursos;

11. Representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos, el Estado, la provincia, el municipio, entidades estatales, empresas y particulares y ante juzgados y tribunales, organismos y corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y extinguiendo toda clase de derechos, acciones y expropiaciones, en todos sus trámites, con o sin avenencia;

12. Practicar requerimientos de toda clase de actos, hechos y negocios jurídicos o administrativos, prejudiciales y judiciales, en todas sus incidencias y recursos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución de su cumplimiento.

13. Podrá en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y consignaciones, dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones; tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles en pago o por cobro de deudas, aceptar bienes muebles en este último caso, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos sean precisos.

En todo caso, será facultad del Consejo Rector la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea.

El presidente del Consejo Rector está expresamente facultado para conferir poderes a favor de letrados y procuradores, con las facultades del poder general para pleitos y con cualesquiera otras necesarias para la plena representación de la Junta de Compensación ante los juzgados y tribunales, oficinas y autoridades de todos los órdenes y grados de la Administración de Justicia.

Art. 22. Reuniones y acuerdos del Consejo Rector.—El Consejo Rector se reunirá cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta de Compensación, por convocatoria del Presidente, con al menos tres días hábiles de antelación, ya sea a su iniciativa o a petición de, al menos, dos de sus miembros.

El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos dos de sus miembros incluyendo al presidente.

El Consejo Rector adoptará sus acuerdos por mayoría simple de votos; en caso de empate, el voto del presidente tendrá el carácter de dirimente.

La condición de miembro del Consejo Rector podrá ostentarla una mercantil. No obstante lo anterior, ésta tendrá que delegar en una persona física, por lo que la asistencia a sus reuniones podrá ser delegada a cualquier miembro de su organización o de fuera de ésta.

Art. 23. Actas.—De las reuniones del Consejo Rector se levantará acta por el secretario, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.

Las actas se llevarán al libro especial correspondiente que podrá llevarse en soporte digital.

Los miembros de la Junta de Compensación y el órgano urbanístico de control podrán solicitar certificaciones del contenido del libro de actas, que deberá expedir el secretario, con el visto bueno del presidente, en el plazo de diez días.

Art. 24. Régimen interno.—Sin otras limitaciones que las previstas en la presente Sección Segunda, el Consejo Rector podrá establecer su régimen interno de funcionamiento.

Art. 25. Del gerente y asesores.—El Consejo Rector podrá nombrar cuando la mejor defensa de los intereses de la Junta de Compensación así lo aconseje, un gerente, así como los asesores que considere convenientes, cuyo nombramiento tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de poder ser relevados de las funciones en el momento en que el propio Consejo Rector así lo decida.

El desempeño de tales funciones será retribuido, en la forma y cuantía en que el propio Consejo Rector establezca en el momento de la designación.

El gerente ostentará las facultades que el Consejo Rector le confiera mediante el correspondiente poder.

Capítulo 5

Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta

Art. 26. *Coeficiente o cuota de participación.*—Cada uno de los miembros de la Junta de Compensación tendrá asignado un coeficiente porcentual de participación en relación con el total de la Junta. Dicho coeficiente o cuota será establecida en función de la superficie de las fincas aportadas a la Junta por cada miembro.

Una vez determinada la cuota, se definirá la participación de cada uno de los miembros en los derechos y en las obligaciones que se deriven de la actuación por Compensación, así como el voto proporcional que cada miembro ostenta en la Asamblea.

En los supuestos de incorporación de empresas promotoras o urbanizadoras o de adhesión posterior de propietarios a la Junta, se procederá al reajuste de las cuotas o coeficientes de participación de los miembros existentes, con asignación a los miembros incorporados de las cuotas que procedan conforme a las condiciones que se hayan señalado, de conformidad con las Bases de Actuación y de los presentes estatutos.

Art. 27. *Derechos de los miembros.*—Sin otras limitaciones que las establecidas en las leyes, en el planeamiento vigente, 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:

1. Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de regular expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.

2. Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en compensación, ya en su totalidad, ya en participaciones indivisas con otros miembros.

3. Concurrir a las reuniones de la Asamblea General, participando en proporción a su cuota, en la adopción de acuerdos, que podrá, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente; ser candidato en la designación de los miembros del Consejo Rector; y ser informados plenamente de la situación de la Junta.

4. En el momento de la disolución de la Junta, percibir la parte del patrimonio que les correspondiere en proporción a su participación.

5. Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

Art. 28. *Obligaciones de los miembros.*—Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados:

1. A facilitar a la Junta en el plazo de quince días a contar desde su incorporación, los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes de que pudiesen estar afectados, con expresión de su naturaleza, cuantía y nombre y domicilio de sus titulares.

2. A designar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio a los 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.

3. 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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 166 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. A satisfacer, en los plazos y forma que se establezcan, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios o extraordinarios de la Junta. En caso de no satisfacer los citados gastos en el plazo establecido, el miembro moroso podrá asistir a las Asambleas y demás reuniones que se celebren, pero no podrá ejercitar su derecho a voto mientras no esté al corriente en el pago de sus derramas.

5. A otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de compensación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme a los proyectos aprobados.

6. A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta; 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.

7. A regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

8. Poner a disposición de la Junta y permitir la ocupación de las fincas de su propiedad, para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias.

9. Y cualesquiera otros que se deriven de los acuerdos de la Asamblea General, del Consejo Rector y de la normativa de aplicación.

Capítulo 6

Régimen económico

Art. 29. *Medios económicos.*—Los medios económicos de la Junta de Compensación se integrarán por las aportaciones de sus miembros, así como por cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de las enajenaciones de sus bienes o rentas de su patrimonio, que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con estos Estatutos.

Art. 30. *Gastos.*—Serán gastos de la Junta todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines y, entre ellos, y a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

- a) Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigidos a la constitución de la Junta, tales como la redacción del proyecto de Estatutos y Bases y la ejecución de mediciones y levantamientos de los terrenos afectados.
- b) Los honorarios profesionales y demás costes precisos por la redacción, tramitación y aprobación del planeamiento necesario; del proyecto de urbanización; del proyecto de reparcelación; y, en general, cualquier otro proyecto que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta.
- c) La financiación de los gastos de urbanización, incluyendo en ellos, en su caso, las indemnizaciones procedentes por el derribo de edificios y construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.
- d) Los precisos para la expropiación de las fincas, bienes o derechos de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación o que incumplan sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del Sistema de Compensación.
- e) Los exigibles por la debida administración y, en su caso, por la debida gerencia de la Junta.

Art. 31. *Abono de las aportaciones.*—En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios señalados por la Asamblea General, el Consejo Rector establecerá las cantidades proporcionales que deba satisfacer cada uno de los miembros de la Junta, así como la forma, plazos y condiciones de pago.

Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los miembros con carácter proporcional en relación con el coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado.

Los plazos para la exacción y, en su caso, las penalizaciones, recargos o intereses de demora, serán los determinados en las Bases de Actuación de la Junta, y su falta de pago facultará al Consejo Rector para instar el procedimiento de apremio o cualquier otro que estime pertinente.

En todo caso, no podrá instarse el procedimiento de expropiación o el de apremio por impago de aportaciones, sin que hubiera transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación al miembro deudor.

Capítulo 7

Régimen legal

Art. 32. *Ejecutoriedad.*—Los actos y acuerdos de los órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, con la única excepción de que se precise para su efectividad autorización ulterior de la Administración actuante o de otros órganos urbanísticos.

Art. 33. *Recursos*.—Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de un mes desde su notificación ante la Asamblea General, quien deberá resolver en el término de los tres meses siguientes a la impugnación. En el supuesto de no adoptar acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no haya habido reunión, la impugnación se entenderá desestimada por la Asamblea General.

Contra los acuerdos y decisiones de la Asamblea de la Junta de Compensación, podrá interponerse Pública recurso de alzada ante la Administración actuante, dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación del acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones.

Si el acto no fuera expreso, el plazo será de tres meses a contar a partir del día siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Art. 34. *Responsabilidad*.—La responsabilidad de los miembros de la Junta ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como la de la Junta y sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en los artículos 73, 103 y 108, apartado 3, letras a) y c), de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo contenido se da por reproducido en estos estatutos.

Capítulo 8

Disolución y liquidación

Art. 35. *Disolución*.—La Junta de Compensación se disolverá previo el cumplimiento de su objeto, requiriendo en todo caso acuerdo del órgano urbanístico de control.

El procedimiento para la disolución de la Junta de Compensación será el que se determine reglamentariamente.

No podrá aprobarse la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el cumplimiento total de las obligaciones a que está afectada. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Art. 36. *Liquidación*.—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del órgano urbanístico, se procederá a su liquidación. El patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus cuotas de participación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Cubas de la Sagra el proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta, y constituida mediante escritura pública, se procederá a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en cuyo momento adquirirá su personalidad jurídica y plena capacidad de obrar.

Sin perjuicio de lo anterior, se someterá al conocimiento y, en su caso, aprobación de la primera Asamblea que se celebre las actuaciones previas realizadas por los promotores.

Segunda.—El primer ejercicio de la Junta será el que medie entre la fecha de la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas y el último día del año natural en que tenga lugar.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA “UE-21” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CUBAS DE LA SAGRA (MADRID)

Primera. *Circunstancias generales*.

A) *Ámbito y planeamiento*.

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación el de la UE-21 delimitada por los instrumentos de ordenación vigentes.

En adelante, en honor a la brevedad, cualquier referencia al ámbito territorial o Unidad de Ejecución de la Junta de Compensación deberá entenderse realizada, por tanto, al ámbito definido en el documento de Delimitación de la Unidad de Ejecución tramitado conjuntamente con la Iniciativa.

La superficie provisional comprendida en dicha UE es de 42.522 m² metros cuadrados, sin perjuicio de la superficie definitiva que resulte de la medición que habrá de practicar la Junta de Compensación a los fines de la actuación.

B) Fincas afectadas, superficies y titularidad.

Las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución, su superficie y titularidad son las que se enumeran y designan en el documento anexo número 1 a estas Bases de Actuación.

En el documento anexo número 2 se indican los domicilios de los titulares o sus representantes, conocidos, a los efectos de las notificaciones individualizadas que procedan.

C) Finalidad y contenido.

Las presentes Bases de Actuación tienen por finalidad establecer previamente los criterios que, una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Cubas de la Sagra, habrán de servir para la formulación a instancia de la Junta de Compensación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Segunda. *Criterios para valorar las aportaciones.*—2.1. De las fincas aportadas.

El derecho inicial de los miembros de la Junta de Compensación será proporcional a la superficie de las fincas de su propiedad, según las magnitudes establecidas en el documento anexo número 1.

Las superficies consideradas son las que resultan de la medición de la realidad física practicada a dicho fin, sin perjuicio de que deba acreditarse por cada miembro de la Junta la titularidad de la finca, quedando a salvo las acciones reivindicatorias legales que puedan asistir a los propietarios de los terrenos. No se tomará en consideración, por tanto, la situación de la finca, su calidad o actual utilización, ni cualquiera otra circunstancia, salvo su superficie.

Las cuotas de participación tendrán carácter instrumental y, por tanto, provisional hasta su fijación definitiva por el Proyecto de Reparcelación.

2.2. De la extinción o transformación de cargas.

Los derechos reales, cargas y gravámenes, las servidumbres prediales o los derechos de arrendamiento que afecten a las fincas incorporadas a la Junta, se extinguirán o transformarán de acuerdo con las reglas contempladas en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y demás legislación de aplicación.

Se hace constar, que en el conocimiento de los promotores no existen derechos de arrendamiento sobre las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución, cuya existencia en otro caso deberá ser acreditada fehacientemente por los propietarios afectados con anterioridad a la aprobación por la Junta del Proyecto de Reparcelación.

2.3. De las edificaciones y otros elementos.

Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse y hayan de valorarse con independencia del suelo para acreditar su importe al propietario interesado, como gastos de urbanización de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97, apartado 2, letra f), de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se determinarán y valorarán en el Proyecto de Reparcelación.

La valoración resultante se entenderá realizada conforme a la legislación vigente de aplicación y su importe se incluirá como crédito del propietario en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

2.4. De las empresas promotoras o urbanizadoras.

Se prevé la posibilidad de la incorporación de empresas promotoras o urbanizadoras a la Junta para participar en la gestión de la Unidad de Ejecución.

En tales supuestos, la cuota de participación de las empresas promotoras o urbanizadoras se establecerá sobre la base de su aportación económica y la proporcionalidad de esta aportación con el valor total el suelo de la Unidad de Ejecución estimado en el momento de la incorporación de mutuo acuerdo entre las partes interesadas.

La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas promotoras o urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta.

Ello, no obstante, cualquier miembro de la Junta podrá eximirse de contribuir con cuota de participación a las empresas promotoras o urbanizadoras que se incorporen con posterioridad al acto constitutivo en pago de su actividad, cuando así lo hagan constar dentro

del plazo de quince días siguientes a la comunicación de la existencia de acuerdo o convenio entre la Junta y la empresa o empresas promotoras o urbanizadoras, en cuyo caso deberán satisfacer los gastos de la urbanización que les corresponda proporcionalmente en efectivo metálico. De cualquier manera, aun cuando la empresa promotora o urbanizadora se hubiera incorporado con anterioridad a la constitución de la Junta de compensación, los propietarios que decidan seguir pagando sus cuotas, podrán hacerlo.

2.5. Propietarios no incorporados. Expropiación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108, apartado 3, letra b), de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las superficies comprendidas en la Unidad de Ejecución de aquellos propietarios que después de las oportunas actuaciones no se incorporen a la Junta de Compensación, serán expropiadas por la Administración actuante en favor de la propia Junta de Compensación, quien tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Producido el supuesto de expropiación, previamente a la apertura del período del trámite de audiencia de afectados del Proyecto de Reparcelación, la Junta de Compensación instará de la Administración actuante la iniciación del correspondiente expediente de expropiación, mediante escrito al que se acompañará la descripción detallada de la finca o fincas afectadas, la superficie comprendida en la Unidad de Ejecución y la valoración de los bienes y derechos sujetos a la expropiación.

La Administración actuante dará lugar al procedimiento de expropiación por los trámites previstos en la legislación vigente; la valoración y justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en la ley.

En todo caso, la Junta de Compensación comunicará fehacientemente al propietario sujeto a expropiación, si fuere conocido, el hecho de haber instado de la Administración actuante la iniciación de expediente de expropiación de la superficie afectada, así como la valoración asignada, que se depositará en el órgano de control adjudicándose los derechos de ella derivados en el Proyecto de Reparcelación la propia Junta como beneficiaria.

2.6. Ocupación.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4, apartado d) de los Estatutos, la Junta de Compensación podrá ocupar las fincas de los propietarios miembros a los únicos efectos de la realización de las obras de urbanización desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Tercera. *Criterio de valoración de fincas resultantes.*—La determinación de los criterios indicados debe hacerse con estricto respeto a lo previsto en la legislación de aplicación.

Ni en el presente momento ni en el futuro el grado de urbanización será elemento diferenciador del valor; la valoración de las parcelas habrá de tener como único elemento de ponderación la edificabilidad asignada a cada finca resultante, corregido, en su caso, por los índices o coeficientes de homogeneización que resulten de aplicación.

Cuarta. Reglas para la adjudicación de fincas.—4.1. Administración actuante.

Se adjudicará a la Administración actuante el porcentaje del aprovechamiento que le corresponde por imperativo legal, es decir, el 10 por 100 (10%).

No obstante, previa su conformidad y acuerdo, la adjudicación del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, podrá ser sustituido por una compensación económica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.2. Adjudicaciones a los miembros de la Junta.

Las adjudicaciones de las parcelas correspondientes a los miembros de la Junta y, en su caso, a las empresas promotoras o urbanizadoras incorporadas se realizarán con sujeción a las prescripciones contenidas en el artículo 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y de lo establecido por el artículo 90 del Reglamento de Gestión Urbanística que, en honor a la brevedad, se dan aquí por reproducidas.

4.3. Compensación por diferencias de adjudicación.

Cuando haya de procederse a la compensación en metálico por diferencias, en más o en menos, las cantidades correspondientes se determinarán atendiendo al precio medio de venta de las parcelas, sin incluir los costes de urbanización; y deberán quedar expresadas en el Proyecto de Reparcelación, acreditando sus importes en la cuenta de liquidación provisional.

Quinta. *Contratación de obras.*—Para la ejecución de las obras de urbanización se establecen como posibles cualquiera de las formas de contratación admitidas en derecho,

reservándose a la Asamblea la decisión a adoptar en cada momento, en atención a lo que resulte más conveniente para la Junta. Las adjudicaciones se harán en todo caso con base en criterios de economicidad para la Junta, ponderando el coste económico, la solvencia técnica y económica del ofertante y el plazo de ejecución.

Sexta. *Aportaciones de los miembros.*—6.1. Forma.

Los miembros incorporados a la Junta vendrán obligados a realizar las aportaciones dinerarias que acuerde la Asamblea General.

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

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

6.2. Plazos.

El plazo para el ingreso de las aportaciones en la caja de la Junta será el que la Asamblea General establezca en el acuerdo de exacción o, en su caso, el que por su delegación establezca el Consejo Rector.

En defecto de acuerdo, y en todo caso con respecto a los miembros que incurran en morosidad, se seguirán las reglas siguientes:

- a) El ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará, en período voluntario, en el plazo de treinta días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo de exacción.
- b) Transcurrido el nuevo plazo, la Junta procederá a requerir al deudor, por el importe del principal, por un último plazo de un mes. Desde el inicio de este nuevo plazo, las cantidades adeudadas a la Junta devengarán el interés anual de demora equivalente al interés exigible conforme a la Ley General Tributaria y al Reglamento General de Recaudación.
- c) Incumplido el requerimiento, la Junta procederá a instar de la Administración actuante el procedimiento de expropiación o el de apremio, según convenga a sus intereses, de conformidad con el artículo 108, apartado 3.o, letras c) y e), de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
La incoación del procedimiento de apremio llevará consigo un recargo de apremio del 20 por 100 (20%) de la cantidad adeudada.
- d) En todo caso, y cualquiera que sea el momento del pago con posterioridad al vencimiento del período voluntario, las cantidades adeudadas a la Junta devengarán, con independencia del recargo de apremio, el interés anual de demora equivalente al interés exigible conforme a la Ley General Tributaria y al Reglamento General de Recaudación. Asimismo, el miembro moroso, podrá asistir a las Asambleas y demás reuniones que se celebren, pero no podrá ejercitar su derecho a voto mientras no regularice el pago de sus derramas.

Asimismo, se considerarán préstamos a la Junta, las cantidades abonadas por los miembros promotores de la iniciativa para atender los gastos de la formulación de la iniciativa urbanizadora y otros vinculados a ello que excedieren de la parte proporcional imputable a la superficie de titularidad y hubieran estado motivados por la falta de pago de los restantes propietarios.

Tales préstamos devengarán un interés equivalente al euríbor más el 3 por 100 y serán satisfechos por los propietarios que no hubieran costado todo o parte de los gastos citados.

Séptima. *Incumplimientos sujetos a expropiación.*—7.1. Supuestos.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas incluida la falta de pago de las cantidades señaladas como aportaciones a la Junta cuando esta no opte por su exigencia por la vía de apremio, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, quien tendrá la condición jurídica de beneficiaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108, apartado 3.o, letra c), de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

7.2. Procedimiento y valoración.

El procedimiento será el regulado en la legislación general de expropiación forzosa, mediante expediente individualizado.

La valoración de los terrenos a expropiar se llevará a cabo de conformidad la legislación de aplicación

Octava. *Edificación de las parcelas resultantes.*—8.1. Fianzas adicionales.

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

En el trámite de la obtención de la licencia de obras correspondiente, el miembro de la Junta deberá acreditar ante el municipio encontrarse al corriente en el pago de todos los gastos de urbanización, mediante certificación expedida a tal efecto por la Junta de Compensación.

Novena. *Distribución de saldos.*—9.1. De los ejercicios económicos.

De conformidad con el artículo 22 de los Estatutos de la Junta de Compensación, es competencia del Consejo Rector preparar la memoria, balances, cuentas anuales y presupuestos, para someterlos a la aprobación de la Asamblea General ordinaria.

En consecuencia, únicamente la Asamblea General ordinaria al aprobar la documentación indicada y a la vista de la cuenta de resultados, podrá acordar el traspaso de los saldos positivos al ejercicio siguiente o su distribución proporcional entre los miembros; o, en caso de saldos negativos, la repercusión entre ellos, estableciendo la cuantía y la forma de pago de las cuotas extraordinarias precisas.

9.2. A la disolución.

Las causas y requisitos de la disolución, así como la liquidación del patrimonio de la Junta, se encuentran previstos estos estatutos.

Las obligaciones pendientes que pudieran existir deberán cancelarse, salvo que se garantice el cumplimiento posterior de ellas. Todo ello siempre a satisfacción de la Administración actuante.

Décima. *Excepción de cuotas de conservación hasta su recepción.*—Las obras de urbanización, ya lo sean en su totalidad o por etapas, se conservarán con cargo al propio proyecto de urbanización hasta su entrega y recepción, por fases o total, por la Administración actuante. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias. La conservación incluye la asunción por la Junta de Compensación o de los beneficiarios que de ella traigan causa de los gastos precisos para que las obras puedan servir al fin al que se destinan.

Ello, no obstante, en los supuestos de edificación simultánea, el Consejo Rector podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto de la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

Los adquirentes de parcelas resultantes quedarán subrogados en esta obligación.

En cuanto a la forma y plazo de la recepción de las obras, posibilidad de recepción parcial y comunicación del acta de recepción al Registro de la Propiedad, se estará a lo dispuesto en el artículo 135, apartados 2 a 8, de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La conservación de la urbanización, a partir de la recepción de las obras, instalaciones y dotaciones por el Ayuntamiento, corresponderá a este.

Undécima. *Actualización de los coeficientes.*—Con posterioridad a la constitución de la Junta e incluso a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, por causas diversas legalmente prevenidas (incorporación de empresas promotoras o urbanizadoras, expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones a metálico, etcétera), las cuotas asignadas a los propietarios en la Junta de Compensación pueden verse precisadas de actualización, al objeto de determinar la exacción de las aportaciones de los miembros.

El Consejo Rector, cuando concorra alguna de las circunstancias indicadas, procederá a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas que entrarán en vigor una vez notificadas a los miembros afectados, sin perjuicio de su ratificación por la Asamblea General.

DISPOSICIÓN ADICIONAL A ESTATUTOS Y A 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, serán de aplicación, en lo procedente y no previsto en los Estatutos y Bases de Actuación precedentes, 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, el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 y demás normativa de aplicación.

ANEXO 1
FINCAS REGISTRALES AFECTADAS

- 4941 Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada (Anteriormente finca de Cubas de la Sagra)
- Finca de RENTGRUP, SL.

FINCA	TITULAR	SUP. SUELO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)
4941	SAREB, SA	57.500,83	
*****	RENTGRUP, SA	*****	*****

Fincas catastrales afectadas (ambas tienen parte urbana y parte rústica diferenciada en catastro sólo para la de Sareb) La parcela de RENTGRUP sólo está incluida en la unidad de ejecución en unos 605 m² aproximadamente.

TITULAR CATASTRAL	D.N./C.I.F.	REF. CATASTRAL	SUP. SUELO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)
SAREB, SA	A86602158	8998007VK2489N0001FG	57.136 38.371	
RENTGRUP, SL	B79851945	8998006VK2489N0000RF	6.119 461	

TITULARES

- SAREB, S.A: 89,29 %
- RENTGRUP, S.L: 10,71 % Antonio Diéguez (913599184 no funciona/ nuevo 914980895) antoniod@rentgrup.com

ANEXO 2
DOMICILIOS

- Paseo de la Castellana, 89 28046 – Madrid
- Calle Ferraz, 11 planta 2 izquierda, 28008 – Madrid
- Calle Doctor Fleming, 31, 1º- A .28036 - Madrid

En Cubas de la Sagra, a 26 de mayo de 2020.—El alcalde-presidente, Antonio Naranjo Martín.

(02/11.137/20)

