

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

64

COBEÑA

URBANISMO

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de mayo de 2023 se ha aprobado inicialmente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector SAU 5 A “Valdevaleros Norte” de Cobeña, y de conformidad con el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto se someten a información pública, por plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en este BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (dirección <https://ayto-cobena.org>).

#### ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR “VALDEVALEROS NORTE” DE SUELO APTO PARA URBANIZAR, S. A. U. 5-A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COBEÑA

##### TÍTULO I

##### Denominación. Objeto domicilio características y normativa de la Junta de Compensación

Artículo 1. *Denominación y naturaleza.*—Con la denominación de “Junta de Compensación del Sector “Valdevaleros Norte” de Suelo Apto para Urbanizar, S. A. U. 5-A”, en adelante “Junta”, se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura Viceconsejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, D. G. de Urbanismo y la constitución de sus órganos directivos, que se regirá por los presentes Estatutos, complementados por las Bases de Actuación, y legislación vigente aplicable, estatal, autonómica y local.

La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de terrenos incluidos dentro de la delimitación del Sector “Valdevaleros Norte” todo ello, según documento de Modificación Puntual a las Normas Subsidiarias de Cobeña, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha con fecha 26 de agosto de 1999, con Resolución hecha pública por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el 31 de agosto y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 217 del lunes 13 de septiembre del mismo año.

También integrarán en su caso la Junta, las empresas urbanizadoras, que se incorporen a ella, según previsiones y forma establecidas en el artículo 7 y título II de estos Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta.

Art. 2. *Ámbito.*—El ámbito de actuación de la Junta coincidirá con el delimitado en el Plan Parcial de Ordenación en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Cobeña aprobado el 17 de diciembre de 2020, localizado al Oeste del núcleo y cuyos linderos son al Norte con el Sector 3, Este con el Sector 4, Sur con el Sector 5B y Oeste con la nueva variante de la M-100 y futura M-50.

Art. 3. *Objeto y fines.*—1. Es objeto de la Junta la asunción de la actividad de gestión y ejecución urbanística del planeamiento, en los términos y condiciones previstos para el Sistema de Compensación, bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración Municipal.

La Junta ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asume frente al Municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación de los terrenos que finalmente correspondan, todo ello con equidistribución de los beneficios y cargas que se deriven de la actuación entre los titulares de bienes y derechos comprendidos dentro del ámbito afectado.

2. Los fines primordiales de la Junta, para la consecución del mencionado objeto, son los siguientes:

- a) Agrupar a los propietarios de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación de la Junta y demás miembros incorporados a la misma, los cuales, manteniendo la titularidad de aquellos bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios.

Una vez aprobado el correspondiente Proyecto de Reparcelación por la Corporación Municipal Plenaria, llevará a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, con las adjudicaciones y compensaciones económicas que procedan, las cuales se practicarán de conformidad a lo establecido en las Bases de Actuación y en el ordenamiento jurídico aplicable, siendo las parcelas resultantes, inscritas en el Registro de la Propiedad.

- b) Redacción y presentación a trámite del Proyecto de Urbanización del Sector, contratación y ejecución de las obras que el referido Proyecto prevea en desarrollo del contenido del planeamiento urbanístico aplicable, las cuales se podrán contratar por adjudicación directa o mediante concurso, concurso-subasta o subasta de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General de la Junta.
- c) Ejercer en calidad de beneficiaria el derecho a la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados por los apartados b) y c) del número 3 del artículo 108 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- d) Redacción, y presentación a trámite hasta su aprobación del Proyecto de Reparcelación y posterior inscripción del mismo en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- e) Asumir la gestión, representación y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta 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, así como frente a los particulares.
- f) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales y las subvenciones previstos en las disposiciones legales a favor de Junta y de sus miembros en función de sus aportaciones.
- g) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta.
- h) Solicitar el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas.
- i) Convenir y formalizar operaciones de financiación para el desarrollo y funcionamiento de la Junta.
- j) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales pertenecientes a los miembros de la Junta sin que la incorporación de los propietarios a la mismo comporte la transmisión a esta del dominio de las fincas afectadas, sin más limitaciones que las contenidas en estos Estatutos y de conformidad con lo establecido en el artículo 108.3 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- k) Formalizar operaciones de préstamo/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 para tal finalidad.
- l) Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación y asignar las indemnizaciones subsidiarias correspondientes a los componentes de la Junta, así como las parcelas y terrenos que correspondan a la Administración, todo ello de conformidad a las previsiones del planeamiento urbanístico y legislación vigente aplicable.
- m) Instar de los Órganos Urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos y documentación correspondientes.
- n) Solicitar al Registro de la propiedad la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en el Sector

- o) Solicitar, en su caso, a las empresas concesionarias el reintegro de los gastos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, en la parte que conforme a la reglamentación no tengan que correr a cargo de los usuarios.
- p) Solicitar la inscripción de la Junta en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura Viceconsejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, D. G. de Urbanismo
- q) Y en general, el ejercicio de cuantos derechos y obligaciones le correspondan en los términos establecidos en el Planeamiento urbanístico aplicable y ordenamiento legal vigente.

3. En el supuesto del epígrafe c) del apartado anterior, la expropiación forzosa se realizará por el Ayuntamiento, siendo beneficiaria de ella la Junta, la cual incorporará los terrenos objeto de aquélla a la gestión común.

4. Los terrenos expropiados serán adjudicados entre los componentes de la Junta en la forma que la Asamblea General acuerde, con la formalización de las aportaciones económicas correlativas.

Art. 4. *Domicilio*.—El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Getafe-28904 (Madrid). Calle Alcalde ángel Arroyo n.º 4, 2.ª plta.

Este domicilio podrá ser trasladado por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a los Organismos Urbanísticos competentes.

Art. 5. *Duración*.—La Junta tendrá la duración que sea necesaria para la total realización de su objeto y fines, sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos, comenzando a actuar en la fecha en que conste su inscripción en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura Viceconsejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, D. G. de Urbanismo.

No obstante, lo anterior, si cualquiera de los propietarios que instaran la iniciativa de desarrollo del Sector “Valdevaleros Norte”, S. A. U. 5-A, realizara actuaciones urbanísticas, contratara servicios de terceros o redactara documentos técnicos relativos al desarrollo urbanístico, antes de que la Junta dé comienzo a sus actividades, estos acuerdos se reputarán válidos y deberán ser ratificados en la primera Asamblea General de la Junta de Compensación que se celebre.

La Junta se disolverá cuando finalice sus funciones con el cumplimiento de los fines para los que se constituyó.

Art. 6. *Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa*.—La Junta actúa bajo la tutela y control del Ayuntamiento de Cobeña, en calidad de Administración actuante y a tal objeto, un representante de éste, formará parte del órgano máximo de gobierno.

En el ejercicio de la mencionada función de tutela y control corresponde al Ayuntamiento lo siguiente:

- a) Tramitación, hasta que adquiera firmeza en vía administrativa, de la aprobación de estos Estatutos y Bases de Actuación.
- b) Instar a los propietarios del Sector “Valdevaleros Norte” de Suelo Apto para Urbanizar, S. A. U. 5.ª para que se constituyan en Junta de Compensación.
- c) Designación de un representante en el órgano rector de la Junta.
- d) Aprobación de la constitución de la Junta y en su caso, remisión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción, la escritura pública de dicho acto.
- e) Tramitación, hasta que adquieran firmeza en vía administrativa, los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, expidiendo, en este último, certificación u otorgando escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes.
- f) Vigilancia de la ejecución de las obras e instalaciones.
- g) Tramitación de expediente de expropiación forzosa en beneficio de la Junta en los casos que se determinan en estos Estatutos.
- h) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros, una vez exista constancia del acuerdo de aprobación de las derramas o cuotas y de haberse efectuado la oportuna reclamación en vía voluntaria.
- i) Resolver los recursos de alzada que pudieran deducir los miembros de la Junta contra los acuerdos de sus órganos de gobierno.
- j) Proteger la legalidad urbanística del Sector y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico; requerir a la Junta para la presentación de información y documentación necesarios para la ejecución del planeamiento.

- k) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación y efectuar las instrucciones e indicaciones que considere procedentes en beneficio y desarrollo del Planeamiento municipal.
- l) Prestar a la Junta de Compensación el asesoramiento debido para el logro de las finalidades urbanísticas promovidas.
- m) Coordinar la actuación de la Junta de Compensación con los demás órganos de la administración y con las empresas suministradoras de los diferentes servicios públicos
- n) Extender acta administrativa de la recepción de la urbanización y de la cesión de los terrenos para redes públicas.
- o) Aprobar la disolución de la Junta.
- p) Y, en general, cuantas atribuciones resulten de la legislación urbanística estatal y autonómica aplicable.

## TÍTULO II

### De los Miembros de la Junta: derechos y obligaciones

#### Capítulo 1

##### *De los Miembros de la Junta de Compensación*

Art. 7. *Composición de la Junta de Compensación.*—1. La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial definido en el artículo 2 de estos Estatutos, que voluntariamente se adhieran a ella, en la forma y plazos establecidos en estos Estatutos, y a las que, por causa de transmisión de los terrenos queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente, Así como el ayuntamiento de Cobeña en su condición de Administración pública actuante.

En el supuesto de existencia, sobre una finca, de situaciones de proindiviso o asimiladas, o cualquier derecho real limitativo de dominio se actuará conforme a lo dispuesto por el art. 12 de los presentes Estatutos.

En el supuesto de existir propietarios desconocidos o en ignorado paradero, se estará a lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1093/1997, de 4 de julio; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y en lo que proceda en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Para el caso del fallecimiento del propietario, y hasta tanto se acepte la herencia por sus legítimos herederos, la cualidad de miembro corresponderá a la herencia yacente.

2. También podrán formar parte de la Junta las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del Sector,

Para valorar la aportación de la empresa urbanizadora y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en los proyectos de reparcelación y urbanización.

La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta de Compensación, siendo necesaria su ratificación por la Asamblea General, bien en la del acuerdo de constitución, o bien posteriormente, en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea general para la asunción por parte de la empresa urbanizadora de los compromisos al respecto.

La empresa urbanizadora estará representada en la Junta de Compensación por una sola persona física.

Art. 8. *Clases de miembros.*—Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones.

Art. 9. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores, los propietarios de terrenos integrados en el Sector que, en Ejecución directa, hubiesen formalizado la iniciativa de gestión por Compensación del ámbito de actuación, según previsiones contenidas en los artículos 104 y 106 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 10. *Miembros adheridos.*—1. Serán miembros adheridos los propietarios de terrenos integrados en el Sector que, de conformidad con el art. 162.1 del Reglamento de gestión urbanística y en el término de 15 días desde la notificación de la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, soliciten su incorporación a la Junta, o, en otro caso, de conformidad con el artículo 108.3 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, soliciten su incorporación a la Junta dentro del plazo de un mes, a partir de

la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta; también tendrán esta consideración las empresas urbanizadoras a que se refiere el apartado 2 del artículo 7 de estos Estatutos, así como los propietarios que se adhirieran en el plazo establecido al momento de constitución de la Junta de Compensación.

2. Para su incorporación a la Junta, deberán solicitarlo ante la Administración actuante —Ayuntamiento de Cobeña— dentro del plazo señalado en el apartado anterior, mediante escrito en que se haga constar expresamente su propósito de integrarse en la misma y la aceptación del contenido de las Bases de Actuación Urbanística y de los Estatutos de la Junta de Compensación.

No obstante, lo anterior, la Asamblea General podrá acordar con anterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación, la incorporación extemporánea de miembros con las condiciones que, a tal efecto, establezca la propia Asamblea general.

3. La incorporación de los miembros adheridos a la Junta no surtirá efecto si en el plazo de un mes, a contar del requerimiento que por el Consejo Rector se les formule, no ingresan en la caja de dicha Junta y a disposición de los Órganos de Gobierno correspondientes, la cantidad que les corresponda según gastos ya realizados y previsiones futuras, todo ello en función a las cuotas respectivas, cantidad que no podrá ser superior a la que hasta ese día hubiesen satisfecho en la proporción debida los miembros fundadores para atender a los gastos y necesidades de la Junta de Compensación.

4. El pago de la cantidad a que se refiere el apartado precedente no podrá ser dispensado en caso alguno ni ser susceptible de abono fraccionado.

El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud prevista en el apartado segundo de este artículo en el plazo y forma señalados, así como el no satisfacer la cantidad a que se refiere el apartado tercero, facultará a la Junta para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el artículo 3.1.c) de estos Estatutos.

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. 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.

7. En los supuestos de titularidad dudosa de fincas, el Ayuntamiento asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades, a efectos de la tramitación del expediente.

## Capítulo 2

### *De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación*

Art. 11. *Cuotas sociales.*—La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística y de las indemnizaciones subsidiarias que hayan de ser atribuidas a cada uno de aquellos, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

Para fijar las respectivas cuotas se atenderá al contenido de las aportaciones a la Junta y que las Bases de Actuación especifican, expresadas en unidades convencionales, con sujeción a lo establecido en el artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

Una vez aprobado el Proyecto de reparcelación, las cuotas de participación se ajustarán a las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada miembro en la adjudicación de parcelas resultantes. Toda adjudicación superior a la que corresponda por la cuota inicial de participación respectiva incrementará la participación del titular de dicha adjudicación en los derechos y obligaciones en proporción al exceso de adjudicación. Correlativamente se reducirá, en la misma proporción la participación del titular de la adjudicación por defecto.

Las superficies computables, cuyas magnitudes provisionales se concretan en las Bases de Actuación, se acreditarán por medio de certificación registral de las fincas y, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición respecto a los terrenos comprendidos en la delimitación del Sector o Unidad de Actuación, y a falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un plano de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario.

Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, la medición topográfica prevalecerá sobre la superficie registrada y se aplicará el procedimiento establecido en el artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

Los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación están obligados a declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida; en el supuesto de no declararse alguna carga o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión.

Las unidades convencionales asignadas en las Bases de Actuación a sus respectivos titulares definirán el voto porcentual de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidas en estos Estatutos, sin perjuicio de la determinación que realice la Asamblea General una vez constituida aquélla y de las alteraciones subsiguientes que se produzcan.

En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras y en función de las condiciones convenidas en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros, asignándose la cuota correspondiente a la empresa o empresas urbanizadoras incorporadas.

El aprovechamiento urbanístico que pudiera adquirir la Junta de Compensación por causa de expropiación, por reparcelación forzosa o por provenir de aquellos propietarios que opten por satisfacer sus cargas mediante entrega de aprovechamiento, tendrá como destinatarios preferentes a los propietarios o copropietarios iniciales de suelo que satisfagan en dinero sus obligaciones, que podrán hacer suyo tal aprovechamiento, previa valoración y pago, y en proporción a sus respectivos derechos originarios.

**Art. 12. Terrenos en proindiviso y derechos reales.**—En el caso de que una finca pertenezca en régimen de comunidad o condominio a distintas personas, estas designarán al que hubiera de representarlas ante la Junta en el plazo de un mes desde su incorporación. En defecto de acuerdo transcurrido el plazo máximo, corresponderá la representación a quien ostente mayor participación y, en caso de igualdad, a quien designe el Consejo Rector con la aprobación de la Administración actuante.

Si no se hubieran adherido la totalidad de los copropietarios de la finca incluida en el ámbito, se prorrateará idealmente la superficie de la misma entre ambas cuotas totales —superficie adherida y no adherida—, y sin perjuicio de que en cuanto a los condóminos no adheridos se actúe conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 10, la participación de los comuneros adheridos en los beneficios y cargas se hará de acuerdo con la superficie que según lo dispuesto aparezca como adherida.

En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenecieran a distintas personas, corresponderá la representación al nudo propietario, sin perjuicio de que el usufructuario haga suyos los beneficios que pudiera obtener como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del usufructo, siendo bastante para su incorporación el consentimiento de cualquiera de ellos.

Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en el ámbito del polígono, sobre los que el usufructo recayere. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el usufructuario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el nudo propietario incumpliera las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o solicitar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

En el caso de que una finca tenga naturaleza ganancial o presuntivamente ganancial se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges para su adhesión a la Junta, debiendo designar un representante ante la misma.

En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o de estar la misma arrendada, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o el arrendatario mantenga su derecho sobre las fincas resultantes adjudicadas al dueño, si fuere compatible con la ordenación resultante, o en otro caso perciba el rendimiento económico y la indemnización correspondiente si no fuera posible mantenerlos.

Art. 13. *Derechos de los miembros.*—Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Ejercer facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad y derechos residuales de que sean titulares, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el Planeamiento Urbanístico, en estos Estatutos y en virtud de los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación adoptados dentro de la esfera de su competencia.
- b) Asistir por sí o por medio de representante a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos emitiendo su voto en la proporción que a su cuota corresponda. Siempre que se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones.
- c) Participar como elector o candidato en la designación de los miembros del órgano de gobierno de la Junta de Compensación.
- d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del apartado j) del artículo 14 de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad, de los derechos residuales o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación a partir del momento de la transmisión.
- e) Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que total o parcialmente les sean adjudicadas en vía de compensación, así como a percibir las indemnizaciones sustitutorias, que, en su caso, y proporcionalmente a sus cuotas les correspondan.
- f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el título V de estos Estatutos.
- g) Ser informados en todo momento sobre la actuación y situación de la Junta de Compensación.
- h) Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte del patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.
- i) Presentar proposiciones y sugerencias.
- j) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Art. 14. *Obligaciones de los miembros.*—Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Observar las prescripciones del Planeamiento Urbanístico vigente.
- b) Entregar en la Secretaría de la Junta de Compensación en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el apartado 3 del artículo 11, y si los terrenos estuviesen gravados, deberá acompañarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General de sus miembros o por el órgano rector de gobierno y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiera lugar.
- d) Comunicar a la Junta, en el momento de su incorporación y cuando se produzcan cambios, el domicilio a efectos de notificaciones, el cual, se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
- e) Satisfacer en los plazos y forma que acuerde la Asamblea General, o en su caso el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta en función de la cuota que a cada miembro le hubiera sido atribuida. Incluidos los relativos a la redacción de los instrumentos de planeamiento (Plan Parcial y su posterior adecuación a normativa), redacción y tramitación de Estatutos y Bases de Actuación de la entidad, la redacción y tramitación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, obtención y cumplimiento de informes sectoriales, conexión de suministros, y en general todos los que origine el cumplimiento de sus fines.
- f) Abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización del polígono, en los términos establecidos por el artículo 108 de la Ley 9/2001.

- g) Regularizar, en su caso, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta dentro de los plazos señalados por el órgano rector de gobierno.
- h) Otorgar, en su caso, los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo para materializar el aprovechamiento correspondiente a la Administración Local así como para redes públicas locales, generales y supramunicipales de conformidad con la legislación vigente y el Planeamiento Urbanístico aplicable, todo ello sin perjuicio de las facultades fiduciarias de disposición atribuidas a la Junta así como las prescripciones que se contengan en el Proyecto de Reparcelación.
- i) A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, los presentes Estatutos y Bases de Actuación, los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo Rector y acatar las autoridades de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- j) Si alguno de los miembros procediese a la enajenación total o parcial de los terrenos de su propiedad o derechos residuales aportados a la Junta de Compensación, el transmitente deberá notificar la enajenación al Presidente del órgano de Gobierno dentro del plazo de los quince días siguientes al otorgamiento de la escritura pública correspondiente, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior. A este fin, en la mencionada escritura pública se hará mención expresa de la afección de los terrenos al sistema de gestión por compensación y a la subrogación real que conlleva la transmisión.
- k) Poner a disposición de la Junta las fincas de su propiedad, permitiendo su ocupación para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias.
- l) Pagar el importe de las multas que, abonadas en su caso por la Junta, deban repercutirse a los miembros de las mismas responsables de la infracción por haber intervenido en su comisión o percibido el beneficio de aquella.

### TÍTULO III

#### De la constitución de la Junta de Compensación

Art. 15. *Acto de constitución.*—El Acto de Constitución se llevará a cabo dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases de Actuación Urbanística y de los Estatutos de Compensación por el Ayuntamiento y, en todo caso, dentro de los noventa días siguientes a la fecha del citado acuerdo, el propietario mayoritario convocará sesión Extraordinaria de la Asamblea General para proceder a la constitución de la Junta de Compensación y designación de los miembros del Consejo Rector de la misma.

Art. 16. *Convocatoria.*—La Asamblea General extraordinaria para la constitución de la Junta será convocada por el propietario mayoritario, mediante comunicación remitida a los miembros fundadores y adheridos por correo electrónico, correo certificado, citación personal o por cualquier otro medio, que permita dejar constancia de su envío y recepción, a la dirección o domicilio que cada miembro haya designado, con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

La convocatoria señalará día, lugar y hora de la reunión, con indicación de que la Asamblea General habrá de resolver sobre la constitución de la Junta de Compensación y la designación de los miembros del Consejo Rector de la misma.

En la convocatoria se fijará la fecha y hora de la segunda convocatoria, que habrá de ser, como mínimo, media hora después de la prevista para la primera.

Art. 17. *Constitución.*—La Asamblea General extraordinaria para la constitución de la Junta quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella miembros de la Junta de Compensación que representan, al menos, el 50 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 11 de estos Estatutos.

Transcurridos treinta minutos sin alcanzar el quórum indicado se entenderá válidamente constituida la Asamblea General extraordinaria en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

Art. 18. *Adopción de acuerdos.*—Actuarán como presidente el propietario con mayor cuota de participación y como secretario de la Asamblea General extraordinaria, el segundo propietario con mayor cuota de participación.

El presidente dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de los acuerdos.

El acuerdo de constitución requerirá el voto favorable de miembros que representen el 50 por 100 de las cuotas, computadas en la forma que establece el artículo 11 de estos Estatutos.

Requerirán en todo caso el voto favorable de miembros que representen el 50 por ciento de las cuotas, los siguientes acuerdos:

- Adjudicación de las obras de urbanización.
- Cualquier modificación del proyecto de Urbanización presentado con la iniciativa de ejecución del art. 106.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para la designación del Consejo Rector bastará la mayoría de cuotas presentes y representadas.

Art. 19. *Escritura pública.*—La Junta de Compensación se constituirá mediante escritura pública en la que se harán constar los requisitos del artículo 163.4 y 5 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Posteriormente, se dará traslado al Ayuntamiento de la copia autorizada de la escritura y adhesiones para que decida acerca de la aprobación definitiva, y una vez aprobada enviar copia certificada a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## TÍTULO IV

### De los Órganos de Gobierno

Art. 20. *Órganos de Gobierno.*—Los Órganos Colegiados de Gobierno de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.

Las funciones individuales de Gobierno serán asumidas por:

- a) El Presidente.
- b) El Secretario.

## Capítulo 1

### De la Asamblea General

Art. 21. *Naturaleza.*—La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma y un representante del Ayuntamiento, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos previstos en el título V de estos Estatutos.

Art. 22. *Competencia.*—Serán de competencia de la Asamblea General:

- a) Aprobar la memoria y cuentas de los ejercicios económicos, formuladas por el Consejo Rector, y previo informe de los censores de cuentas.
- b) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación.
- c) Designar los miembros del Consejo Rector y los censores de cuentas.
- d) Modificar los Estatutos sin perjuicio de su aprobación por el Ayuntamiento.
- e) Imponer derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en los presupuestos o enjugar el déficit temporal de éstos.
- f) Disponer el cese de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria de aquél.
- g) Autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 32.2.a) de estos Estatutos y actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación.
- h) Adjudicar la ejecución de las obras de urbanización del sector, a propuesta del Consejo Rector, en una o varias fases con arreglo a las previsiones del Proyecto de Urbanización.

- i) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas, en su caso, por los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- j) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras fijando las condiciones correspondientes.
- k) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto por el título VI de estos Estatutos.
- l) Aprobar los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización del Sector antes de someterlos a la aprobación del Ayuntamiento.
- m) Acordar el trasladado del domicilio, dando cuenta a los Organismos Urbanísticos competentes.

Art. 23. *Clases de Asamblea General.*—Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

Art. 24. *La Asamblea General ordinaria.*—La Asamblea General ordinaria se reunirá dos veces al año.

Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.

El último trimestre del año se convocará para conocer y aprobar el presupuesto ordinario del ejercicio económico siguiente, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector.

En las reuniones de la Asamblea General ordinaria podrán, asimismo, adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras materias que figuren en el orden del día.

Art. 25. *La Asamblea General extraordinaria.*—Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria.

La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo soliciten a dicho Consejo miembros que representen, al menos, el 30 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 11 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Art. 26. *Derecho de asistencia.*—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 miembros de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante del Ayuntamiento.

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

Los miembros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General.

Art. 27. *Convocatoria.*—Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, se convocará mediante comunicación firmada por el Secretario y/o el Presidente del Consejo Rector, remitida por correo electrónico, correo certificado, por citación personal a cada uno de ellos o por cualquier otro medio, que permita dejar constancia de su envío y recepción, a la dirección o domicilio que cada asociado tenga registrado en la Secretaría, con al menos ocho días hábiles de antelación sobre la fecha de su celebración.

Por designación expresa del interesado, la convocatoria podrá ser realizada por correo electrónico.

En casos de urgencia o necesidad, que se acreditará debidamente, en su caso, la convocatoria podrá ser realizada por correo electrónico enviado a la misma dirección indicada en el párrafo anterior, con cinco días naturales de antelación sobre la fecha de su celebración.

La celebración de Asamblea General extraordinaria a petición de los miembros, en la forma dispuesta por el apartado 2 del artículo 25 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar antes de los sesenta días siguientes a dicho requerimiento.

La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que hubieran de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.

Las reuniones de la Asamblea General podrán celebrarse presencialmente o por videoconferencia si los socios o sus representantes dispusieran de los medios técnicos suficientes para ello si los socios o sus representantes dispusieran de los medios técnicos suficientes que aseguren la intercomunicación en tiempo real y por tanto la unidad de acto. También será po-

sible utilizar una fórmula mixta siempre que el Secretario y/ o el Presidente, al menos, asistan de forma presencial y puedan comunicarse con el resto de miembros de forma telemática.

En caso de videoconferencia se realizará en la forma que permita al Secretario confirmar la identidad de los asistentes.

Los votos emitidos de forma telemática tendrán la misma validez que los emitidos en reuniones presenciales.

La convocatoria de la Asamblea General ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará 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 la memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los censores de cuentas o el presupuesto ordinario para el ejercicio económico siguiente.

Art. 28. *Constitución.*—La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 11 de estos Estatutos.

Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

Antes de entrar en el orden del día se formará un listado con los asistentes, expresando el carácter de la representación de cada uno y la cuota de participación en los derechos y cargas.

Al final de la lista se determinará el número de miembros asistentes, presentes o representados y la suma de las cuotas de su participación.

Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros y el representante designado por el Ayuntamiento acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptar acuerdos sobre cualesquiera materias.

Art. 29. *Régimen de sesiones.*—El Presidente del Consejo Rector o quien reglamentariamente le sustituya presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo, si procediera, actuando como secretario el que lo sea del Consejo Rector.

Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enunciados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, sin perjuicio de que, previa declaración de urgencia acordada por miembros que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 11 de estos Estatutos, se puedan adoptar acuerdos sobre otros asuntos.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada por los artículos 10 y 11 de estos Estatutos, y en caso de empate el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

Será necesaria una mayoría cualificada cuando así lo exija la legislación. En el caso de aprobación del Proyecto de Reparcelación será necesaria una mayoría de sus miembros que a su vez represente a los dos tercios de las cuotas de participación según el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Si a consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras o por virtud de aportaciones extraordinarias quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, las nuevas cuotas que correspondan, dando cuenta al Ayuntamiento, a cuya cuantía habrán de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas y ejecución de obras no previstas en el Planeamiento Urbanístico, requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen, al menos, el 50 por 100 de dichas cuotas.

Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, sin perjuicio de los recursos previstos en el título V de estos Estatutos.

Art. 30. *Actas y certificaciones.*—De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta en la que se hará constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la asamblea y se firmarán por el presidente, por un miembro de la Junta que haya asistido y por el secretario. Si no fuera posible su aprobación en la propia reunión se designarán dos inter-

ventores para que, en unión del secretario del Consejo Rector, procedan a su redacción y aprobación en el plazo de los quince días siguientes.

Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo máximo de quince días hábiles desde su aprobación por la Asamblea general o, en su caso, por los dos interventores.

Dichas actas figurarán en el libro de actas correspondiente debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente y el secretario del Consejo Rector.

A requerimiento de los miembros o de los Órganos Urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

## Capítulo 2

### *Del Consejo Rector*

Art. 31. *Composición.*—El Consejo Rector estará compuesto por tres personas designadas por la Asamblea General más un representante de la Administración actuante. No será necesario ser miembro de la Junta de Compensación para ejercer este cargo. En todo caso, los miembros minoritarios tendrán derecho a designar uno de los miembros del Consejo Rector.

La Asamblea General designará entre los candidatos elegidos quienes hayan de ejercer los cargos de Presidente y Secretario.

Cuando forme parte del Consejo Rector una persona jurídica, su órgano de administración deberá designar a la persona física que haya de representar a aquella en todo lo referente a su cualidad y funciones como miembro del Consejo Rector.

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

Los consejeros deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aún después de cesar en sus funciones

En el supuesto de incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora, su representante formará parte necesariamente del Consejo Rector, incrementándose en uno el número de miembros del mismo previsto en el apartado 1 del presente artículo.

Art. 32. *Duración del cargo.*—El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a la reelección indefinida por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo Rector, éste podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición del mismo, salvo que la Asamblea General acuerde otra cosa.

Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo Rector en la misma sesión en que así lo decida, habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieran de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

En todo caso será causa de cese la pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación.

Art. 33. *Competencia.*—Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a ésta.

Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Administración, gestión y contabilización económica de la Junta, dando cuenta del resultado de cada ejercicio económico a través de la Memoria de Gestión y Cuentas que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- c) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos, y su aplicación en la medida que corresponda así como las aportaciones económicas que han de realizar los miembros de la Junta o las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones, incorporaciones o como consecuencia de las adjudicaciones practicadas en el proyecto de compensación, fijando la forma y plazos en que dichas aportaciones han de satisfacerse, procediendo contra los miembros morosos para efectuar el pago de las cantidades que les hayan correspondido, instando los procedimientos pertinentes incluso el de apremio ante la Administración actuante.

- d) Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su causa jurídica, a la entidad o persona obligada al pago.
- f) Abrir, mantener y cerrar cuentas corrientes, de ahorro y de crédito en instituciones financieras, ingresando y retirando fondos de ellas a su conveniencia.
- g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial ó privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas particulares, etc.
- h) Realizar toda clase de actos de dominio y administración tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución y cancelación de derechos reales, entre otros, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta.
- i) Nombrar, sancionar y separar al personal al servicio de la Junta y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- j) Acordar la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y proponer a la misma la adopción de acuerdos en materias de su competencia, entre ellas la de traslado de domicilio.
- k) Resolver las dudas que pueda suscitar la interpretación de estos Estatutos.
- l) Instar y seguir por todos sus trámites, los expedientes de expropiación de todas clases; sean cual sean las fincas y sus titulares, convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar perito a efectos de valoraciones, ocupar las fincas expropiadas, pagar o depositar en la Caja General de Depósitos el valor convenido.
- m) Representar a la Junta de Compensación ante los Órganos de las Administraciones estatal, autonómica, municipal y judicial, notarios, registradores de la propiedad, empresas, compañías de servicios, particulares, ejercitando toda clase de derechos, entablando acciones y reclamaciones en todos sus trámites, practicando requerimientos de toda clase e interponiendo recursos judiciales y/o administrativos hasta su resolución y cumplimiento. Nombramiento de letrados y procuradores que representen a la Junta.
- n) Librar, aceptar, endosar, descontar, avalar, cobrar, negociar y protestar letras de cambio y documentos de giro.
- o) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes, los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- p) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias y cualesquiera subvenciones que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta y de sus miembros.
- q) La contratación de servicios, proyectos, estudios y de toda clase de obras dentro de los límites y cuantías señalados para cada ejercicio por la Asamblea General.
- r) Las que delegue la Asamblea General.
- s) Cualquiera otra facultad de gobierno y administración, no reservada expresamente a la Asamblea General.

Art. 34. *Régimen de sesiones.*—El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa de su presidente o a solicitud de sus miembros.

La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario mediante la dirección de correo electrónico facilitado a tal efecto con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos, dos de sus miembros.

Las reuniones del Consejo Rector podrán celebrarse presencialmente o por videoconferencia siempre que todos los miembros dispusieran de los medios técnicos suficientes para ello.

En caso de videoconferencia se realizará en la forma que permita al Secretario confirmar la identidad de los asistentes.

La condición de miembro del Consejo Rector tiene carácter personal, por lo que la asistencia a sus reuniones solo podrá ser delegada con carácter especial, para cada una de ellas, en otro de los miembros del Consejo Rector.

Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de cuotas, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos previstos en el título V de estos Estatutos.

Los votos emitidos de forma telemática tendrán la misma validez que los emitidos en reuniones presenciales.

El Consejo Rector solamente podrá adoptar acuerdos respecto de asuntos previamente incluidos en el orden del día, salvo trámite de urgencia aprobado, como mínimo, por tres de sus miembros.

Art. 35. *Actas y certificaciones.*—De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta en la que se hará constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, que se aprobará en la misma reunión y si no fuera posibles se designarán dos interventores para que, en unión del secretario del Consejo Rector, procedan a su redacción y aprobación en el plazo de los quince días siguientes. Las actas figurarán en el libro de actas correspondiente debidamente diligenciado y serán firmadas por el presidente y el secretario.

De los acuerdos del Consejo rector se dará cuenta en la primera asamblea que se convoque.

A requerimiento de los miembros o de los Órganos Urbanísticos deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

### Capítulo 3

#### *Del Presidente*

Art. 36. *Nombramiento.*—El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso.

Si la asamblea acordase el cese de Presidente o secretario, en la misma sesión que lo decida deberá acordar el nombramiento de su sustituto.

Art. 37. *Funciones.*—Serán funciones del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) 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 ahorro, así como disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación, todo ello con las formalidades que el Consejo Rector determine.
- e) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Art. 38. *Sustitución.*—En caso de vacante, ausencia o enfermedad del presidente, todas las facultades que a éste le correspondan serán asumidas por otro de los miembros del Consejo Rector, designado por éste, salvo que la Asamblea General decidiese otra cosa.

### Capítulo 4

#### *Del Secretario y Administrador*

Art. 39. *Nombramiento.*—El Secretario será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso.

Art. 40. *Funciones.*—Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas en los libros de actas diligenciados al efecto, y notificar a los miem-

bros de la Junta de Compensación en el plazo de quince días los acuerdos adoptados por los Órganos de Gobierno.

- c) Expedir certificaciones del contenido de los libros de actas, con el visto bueno del presidente.
- 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, fechas de incorporación, cuotas de participación y número de votos y cuantas circunstancias se estimen propias.
- e) Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido formalmente declarados en mora, instando la vía de apremio y/o en su caso la expropiación.
- f) Custodiar los documentos de la Junta de Compensación.

Art. 41. *Sustitución.*—El cargo de secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, será desempeñado por otro de los miembros del Consejo Rector designado por éste, pudiendo el presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a cualquiera de dichos miembros.

Art. 42. *Administración.*—El Consejo Rector podrá designar un administrador, cuyo nombramiento tendrá duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del mismo Consejo Rector, que auxilie al Secretario en el cumplimiento de las funciones de su competencia.

Serán funciones del Administrador:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector en la medida que le corresponda.
- b) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, con voz, pero sin voto, cuando fuere convocado a ellas.
- c) Representar a la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, provincia o municipio a efectos puramente administrativos.
- d) Organizar los servicios de régimen interior.
- e) Llevar la contabilidad general y el archivo de documentos de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

## TÍTULO V

### Del régimen económico y jurídico

#### Capítulo 1

##### *Del régimen económico*

Art. 43. *Ingresos de la Junta de Compensación.*—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones de los miembros.
- b) Las subvenciones, créditos, donaciones y otras aportaciones que se obtengan.
- c) El producto de las enajenaciones de los bienes de la Junta de Compensación.
- d) Las rentas y productos de su patrimonio.
- e) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades u organismos para la realización de fines urbanísticos.
- f) Cualesquiera otros recursos que se puedan obtener legalmente.

Art. 44. *Gastos de la Junta de Compensación.*—Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a) Promoción de la actuación urbanística, incluyendo todos los gastos derivados de la iniciativa de desarrollo, y de la redacción y tramitación de los instrumentos de planteamiento y gestión.
- b) Ejecución de las obras de urbanización del Sector y de las que vengan impuestas por el planeamiento aplicable.
- c) Abono de honorarios profesionales, administrativos, de guardería y vigilancia y cualesquiera otros derivados de su actividad.

- d) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en el supuesto del artículo 3.1.c) de estos Estatutos.
- e) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.
- f) Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los propietarios, promotores de la Junta, y que resulten procedentes conforme a la Legislación vigente y los presentes Estatutos, serán de cuenta de los miembros que componen la misma y por tanto, previa justificación en la primera sesión ordinaria de la Asamblea General que se celebre, se imputará la parte proporcional que proceda al resto de propietarios no promotores. En caso de impago de dichas cantidades se estará a lo dispuesto en estos estatutos.

Art. 45. *Pago de aportaciones.*—Las aportaciones de los miembros de la Junta serán de dos clases:

- a) Ordinarias destinadas a sufragar los gastos generales de la junta, como la formalización y constitución de la misma, proyectos, encargos, asesoramiento y administración, recogidos en los presupuestos ordinarios anuales aprobados por la Asamblea General.
- b) Extraordinarias destinadas al pago de los costes de las obras de urbanización y de las expropiaciones que se recogerán en los presupuestos extraordinarios aprobados por la Asamblea General.

El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deban satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación, dentro de las previsiones de los presupuestos ordinarios y extraordinarios, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea general, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de estos Estatutos o a sus modificaciones ulteriores.

Salvo acuerdo contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector acordando el pago, y transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo del tipo de interés básico del “Banco de España”, incrementado en 3 puntos, de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en el plazo de quince días a contar del requerimiento que por el Consejo Rector se le practique.

Transcurrido este último plazo sin haberse efectuado el pago de la aportación adecuada y de los intereses devengados, el Consejo Rector procederá contra el socio moroso bien por vía de apremio administrativo, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, bien por vía judicial o utilizando el derecho de expropiación a que se refiere el artículo 3.1.c) de estos Estatutos, a cuyo efecto se expedirá por el secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva.

En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, los miembros morosos quedarán en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación.

A efectos de lo dispuesto en el presente artículo, la Asamblea General podrá ejercer directamente las competencias que vienen atribuidas al Consejo Rector.

Art. 46. *Actuación.*—La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia y mediante la prestación personal y gratuita de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostentan cargos sociales, en cuyo supuesto el Consejo Rector acordará lo procedente dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

## Capítulo 2

### *Del Régimen Jurídico*

Art. 47. *Vigencia de los Estatutos.*—Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el Ayuntamiento y constituida e inscrita la Junta de Compensación en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 22.d), requerirá la aprobación del Ayuntamiento y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Art. 48. *Ejecutoriedad.*—Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos, debiendo ser notificados a los miembros en la forma prevista en el artículo 40.b).

Art. 49. *Recursos administrativos.*—Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General, dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación de éstos, debiendo resolver la Asamblea General en término de sesenta días, también hábiles, a partir de la formulación del recurso. Si la Asamblea General no adoptase acuerdo en el plazo señalado, se entenderá desestimado el recurso y quedará expedita la vía de alzada a que se refiere el apartado siguiente.

Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes, a partir de la fecha de la notificación del acuerdo, debiendo concederse por la Corporación Municipal audiencia a la Junta de Compensación con carácter previo a la resolución del recurso.

Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo señalado en los apartados precedentes.

Art. 50. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*—La Junta de Compensación será directamente responsable frente a los Órganos Urbanísticos de la urbanización del Sector, pudiendo procederse por el Ayuntamiento a la ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento.

## TÍTULO VI

### De la disolución de la Junta de Compensación

Art. 51. *Causas de la disolución.*—La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Cumplimiento íntegro de los fines señalados en el artículo 3 de estos Estatutos.
- b) Acuerdo de la Asamblea General adoptado con el voto favorable de miembros que representen el 50 por 100 de las cuotas de la Junta de Compensación computadas con arreglo al artículo 10 de estos Estatutos, y aprobación posterior por el Ayuntamiento, ello sin perjuicio de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades a que hubiera lugar.

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

Art. 52. *Liquidación.*—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Ayuntamiento, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Art. 53. *Destino del patrimonio común.*—En los supuestos de disolución de la Junta de Compensación, el patrimonio común, si lo hubiese, se distribuirá entre los miembros en proporción a sus cuotas de participación en dicha Junta.

## DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Hasta que por la Asamblea General se proceda al nombramiento de los miembros del Consejo Rector, las funciones atribuidas a éste vendrán desempeñadas por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación.

Segunda.—A los miembros de la Junta de Compensación les será entregado, con el acta de constitución de la Junta de Compensación, un ejemplar de los Estatutos aprobados por el Ayuntamiento y protocolizados notarialmente.

### **BASES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR “VALDEVALEROS NORTE” SUELO APTO PARA URBANIZAR, S. A. U. 5-A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COBEÑA**

## PRELIMINAR

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la vigente Ley 9/2.001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, se formulan a continuación las si-

güentes Bases de Actuación para la Junta de Compensación del Sector “Valdevaleros Norte” de Suelo Apto para Urbanizar, S. A. U. 5-A” según Normas Subsidiarias de Cobeña, por propietarios que representan al menos el cincuenta por ciento del ámbito de actuación o Sector de referencia.

Estas Bases de Actuación recogen los criterios con arreglo a los cuales deberá formularse el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Toda modificación de estas Bases de Actuación que acuerde la Asamblea General de la Junta de Compensación correspondiente requerirá la aprobación de la Administración actuante y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## TÍTULO I

### Disposiciones generales

#### Base primera. *Sistema de Actuación*

El desarrollo urbanístico de este Sector se efectuará por el Sistema de Ejecución de Compensación regulado en la normativa estatal y autonómica, según la cual los propietarios de los terrenos afectados, con solidaridad de beneficios y cargas participarán en la urbanización, aportando los terrenos de cesión obligatoria y costeando las obras de urbanización en las condiciones determinadas en el Plan.

#### Base segunda. *Delimitación de la Unidad de Actuación*

El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación se corresponde con el denominado Sector S. A. U. 5-A “Valdevaleros Norte” de las Normas Subsidiarias de Cobeña, ajustado según el levantamiento topográfico realizado.

Se acompaña a las presentes Bases, como Anexo número I, planos parcelarios y de situación y delimitación del Sector.

#### Base tercera. *Relación de afectados*

Los afectados son todos los propietarios de terrenos integrados en el Sector de referencia, según delimitación aprobada por el Plan Parcial de Ordenación en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Cobeña aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid con fecha 17 de diciembre de 2020.

Se acompaña a las presentes base, Anexo número II, relación de propietarios.

#### Base cuarta. *Relación de fincas afectadas*

Las fincas afectadas son las correspondientes a terrenos incluidas dentro del Sector ya referido.

Se acompaña, como Anexo número II, relación de fincas según superficies conocidas al día de la fecha; la concreción definitiva de las mencionadas superficies tendrá lugar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

#### Base quinta. *Actuaciones que comprende el desarrollo del Ámbito de Actuación*

El desarrollo del ámbito de actuación por la Junta de Compensación comprenderá:

- La expropiación de las fincas de propietarios que no se incorporen a la Junta en el plazo que al efecto se les conceda.  
Será beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.
- La equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento urbanístico.
- La transmisión al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y de las redes públicas, respectivamente.
- La realización a cargo de la Junta de Compensación de las obras de urbanización según proyecto tramitado y aprobado reglamentariamente.

#### Base sexta. *Edificación del Ámbito de Actuación*

La Junta de Compensación, con independencia de sus cometidos propios de urbanización y equidistribución, podrá acordar por mayoría simple de cuotas la edificación directa por la Junta de la totalidad o de parte de la Unidad de Ejecución que conforma el Sector de referencia. En el acuerdo de la Asamblea General en que se decida la edificación del Sec-

tor se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan y los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas.

## TÍTULO II

### Criterios de valoración

#### Base séptima. *Valoración de fincas aportadas*

Dada la homogeneidad de los terrenos incluidos en el ámbito total de la actuación urbanística, la Junta de Compensación adoptará como criterio único de valoración para todas las fincas que, el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas aportadas.

Las superficies consideradas son las que resultan de la medición de la realidad física practicada a dicho fin, sin perjuicio de la comprobación que se practique una vez constituida la Junta de Compensación y la acreditación por cada miembro. Los propietarios deberán acreditar las titularidades respectivas mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, testimonio notarial del título. También deberán declarar, bajo su responsabilidad, las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. En caso de discordancia entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta última sobre la primera.

En el supuesto de discrepancias sobre la propiedad de terrenos o en la fijación de lindes, el Proyecto de Reparcelación se limitará a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda, realizando las operaciones de reparto adecuadas, asumiendo la Administración actuante la representación de los derechos e intereses de estas titularidades a efectos de proseguir la tramitación del expediente.

En lo no regulado por las presentes Bases, los Estatutos de la Junta de Compensación o la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, se estará a efectos de valoración a lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en último término la normativa específica de expropiación.

#### Base octava. *Valoración de derechos reales, servidumbres reales y derechos personales constituidos sobre las fincas aportadas*

Los derechos reales y personales que graven las fincas aportadas se consideran en principio como compatibles con el Planeamiento Urbanístico a ejecutar y en consecuencia sobre las fincas resultantes en la adjudicación definitiva de parcelas netas se constituirán análogos derechos de los que serán adjudicatarios los titulares en el mismo concepto que lo eran antes de la ejecución del Planeamiento por aplicación del principio de subrogación real.

Si existiesen derechos o cargas sobre fincas incluidas en este Sector que fuesen incompatibles con el Planeamiento que se ejecuta, el Proyecto de Reparcelación que redactará la Junta deberá declararlo, con exposición motivada y fijará la indemnización que en su caso pudiera corresponder. Los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de que pueda ser recurrida la compensación fijada o la incompatibilidad declarada ante la jurisdicción competente; las indemnizaciones por extinción de los derechos y cargas sobre una finca corren a cargo del propietario que la aportó.

Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación del planeamiento que se ejecuta carecerán de derecho a indemnización.

#### Base novena. *Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones*

Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas no se considerarán como valores aportados a los efectos de determinación de la cuota de participación, salvo que se tratare de infraestructuras o instalaciones preexistentes, compatibles con el planeamiento, susceptibles de ser utilizadas o de dar servicio al ámbito, en cuyo caso se valorarán por su coste de ejecución integrándose con el resto de las obras de urbanización a ejecutarse.

Aquellas edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y demás elementos que por ser incompatibles con las determinaciones del planeamiento deban demolerse, serán valorados con independencia del suelo y su importe se indemnizará a los propietarios con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gastos de urbanización. La valoración se

efectuará, según el estado en que se encuentren al momento de aprobarse el proyecto de compensación, y de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 35 del Real Decreto Legislativo 7/2015 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana 31 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, y la vigente legislación de expropiación forzosa.

*Base décima. Valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras*

La incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General de la Junta adoptado por el voto favorable de la mayoría de cuotas de participación

Para valorar la aportación de la empresa urbanizadora y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en los proyectos de reparcelación y urbanización.

La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta de Compensación, siendo necesaria su ratificación por la Asamblea General, bien en la del acuerdo de constitución, o bien posteriormente, en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea general para la asunción por parte de la empresa urbanizadora de los compromisos al respecto.

La empresa urbanizadora estará representada en la Junta de Compensación por una sola persona física.

*Base undécima. Del procedimiento de valoración*

De acuerdo con los criterios señalados en las bases anteriores, el Consejo Rector de la Junta de Compensación formulará el Proyecto de Reparcelación en el que se cuantificará con suficiente motivación el derecho de los participantes. Este Proyecto será sometido a la aprobación de la Asamblea General de la Junta para audiencia de todos los interesados en los términos reglamentariamente establecidos.

### TÍTULO III

#### **Ejecución de las obras de urbanización**

*Base duodécima. Forma de contratación*

El encargo de la redacción de los Proyectos de Urbanización y, en su caso, de Edificación propiedad de la Junta, así como la contratación de las obras correspondientes, se efectuará por adjudicación directa acordada por mayoría simple de cuotas de participación en la Asamblea General de la Junta.

Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora aportando total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar el Sector, la ejecución de la obra urbanizadora se realizará por dicha empresa en iguales condiciones de mercado respecto a otras entidades urbanizadoras, garantizándose el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

*Base decimotercera. Gastos de urbanización*

Los gastos de urbanización serán satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación.

Se estimarán 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 préstamos que, en su caso, concierte la Junta de Compensación para la financiación de las obras.

El importe de las indemnizaciones por expropiación será satisfecho por los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas participaciones.

Las indemnizaciones por la extinción de toda clase de cargas reales o derechos arrendaticios serán a cargo de los propietarios de las fincas originariamente gravadas con estas cargas o afectadas por estos derechos.

## TÍTULO IV

**Definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes***Base decimocuarta. Cesión a la administración de terrenos y obras de urbanización*

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión en pleno dominio, libre de cargas de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o afectación a los usos previstos en el mismo, según las Normas Subsidiarias de Cobeña y vigente Legislación del Suelo.

No obstante, la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que, finalizadas dichas obras, sean recibidas por la Administración actuante.

En plazo no superior a tres meses desde que la Junta de Compensación haya recibido con carácter definitivo de la empresa urbanizadora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el planeamiento de ordenación y Proyecto de Urbanización, se efectuará la entrega a la Administración actuante de aquellos terrenos que sean de cesión gratuita y obligatoria a su favor. 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 en que se produzca de forma efectiva la cesión de las obras.

*Base decimoquinta. Criterios de valoración de las fincas resultantes*

Las superficies susceptibles de edificación o de aprovechamiento privado que deban ser objeto de adjudicación se valorarán teniendo en cuenta el volumen asignado y el valor resultante será corregido a través de coeficientes que recojan las circunstancias señaladas en el artículo 88 del Reglamento de Gestión Urbanística, si a ello hubiera lugar. La valoración será en unidades convencionales con posibilidad de conversión a valores monetarios.

Las fincas resultantes se valorarán, en el Proyecto de Reparcelación, en función del aprovechamiento urbanístico asignado a cada una de ellas conforme a las determinaciones de las correspondientes Normas Subsidiarias, su posterior Modificación Puntual y el Plan Parcial del sector; dicha valoración se efectuará en base al índice de edificabilidad del uso correspondiente, expresado en metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de suelo bruto. Para la homogeneización de las edificabilidades de los distintos usos y su transformación en unidades de aprovechamiento, al objeto de su distribución entre los miembros de la Junta, se utilizarán los coeficientes de homogeneización aplicables a los distintos usos determinados por el Plan Parcial del sector.

La valoración se hará por unidades de aprovechamiento que se tasarán en dinero, a efectos de determinar las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación y de homogeneización con el importe de las aportaciones de las Empresas Urbanizadoras en caso de incorporación de las mismas.

*Base decimosexta. Reglas para adjudicar las fincas resultantes*

La distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación, se formará y aprobará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

No 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.

Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos de los miembros de la Junta de Compensación no permita que se le adjudique una finca independiente por las causas señaladas en el número anterior, podrá realizarse la adjudicación de sus derechos en proindiviso sobre una finca resultante con otro miembro de la Junta. No obstante, si la cuantía de los derechos de un propietario no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

En todo caso, las diferencias de adjudicación, si las hubiera, serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose el precio medio de los solares resultantes.

Se procurará, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las propiedades brutas originales de los mismos titulares, siempre que lo consientan las exigencias del planeamiento, la creación de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos y la mejor consecución de los objetivos de la ordenación y la ejecución de las presentes bases.

A fin de evitar la fragmentación excesiva en las adjudicaciones de parcelas de relevantes dimensiones y funcionalidad autónoma y, al mismo tiempo con el fin de enajenarlas a terceros para sufragar los gastos de urbanización con el producto de su venta, la Junta de Compensación podrá ser tanto adjudicataria directa como con carácter fiduciario, en este último caso con expresión en la adjudicación respectiva de las titularidades subyacentes de los restantes propietarios, de parcelas con el uso, superficie y ubicación que a tal fin se determine en el Proyecto de Reparcelación, todo ello sin perjuicio de los propietarios que optaran por abonar en metálico los gastos que les fueran imputables.

#### Base decimoséptima. *Edificación*

Los solares resultantes podrán ser edificados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, una vez ejecutado el Proyecto de Urbanización, cuando los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 39, 41 y 42 del Reglamento de Gestión y normativa municipal.

#### Base decimoctava. *Reglas para valorar los inmuebles que se construyan y criterios para fijar el precio de venta de parcelas netas a terceras personas*

La valoración de los inmuebles que se construyan se efectuará sobre la base del Proyecto de Contratación de la edificación.

Para determinar el precio de venta de parcelas netas a terceras personas se tomarán en consideración los siguientes factores:

- Valor del suelo aportado por los propietarios.
- Valor de los terrenos correspondientes a cesiones.
- Costes de urbanización.
- Beneficio industrial.

En el caso de que se trate de enajenación a terceros de parcelas edificadas, se añadirá al precio los costes de edificación más el correspondiente beneficio industrial aplicado a estos costes.

#### Base decimonovena. *Cuotas de participación*

La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, así como en la adjudicación de las parcelas netas resultantes de la ordenación, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

Asimismo, el reparto de las cargas, costes y beneficios resultantes del Planeamiento y de su ejecución, así como las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta vendrá decidido por dicha cuota proporcional.

Para fijar las cuotas respectivas a cada miembro de la Junta se le asignará provisionalmente una cuota de participación equivalente a la relación entre la superficie aportada y la superficie total del ámbito de actuación.

Esta cuota tendrá carácter instrumental y, por tanto, provisional, de forma que, una vez constituida la Junta, su Asamblea General podrá fijar las cuotas de participación que correspondan a las fincas aportadas inicialmente, que serán aplicadas provisionalmente hasta su fijación definitiva en el Proyecto de Reparcelación.

A los efectos de utilización de dicha cuota para el reconocimiento de derechos de aprovechamiento, el derecho de voto, la adjudicación de las fincas resultantes, las aportaciones que los miembros de la Junta habrán de hacer para sufragar los costes y gastos que se deriven de la urbanización y desarrollo del sector, o la participación en el patrimonio sobrante en caso de liquidación y, en general, la distribución de beneficios y cargas habrá de tenerse en cuenta que:

La cuota se verá incrementada en la medida de la cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas a efectuar a la Administración actuante cuya falta de aportación a dichos costes y gastos se deberá prorratear entre el resto de miembros con derecho a aprovechamiento que conformen la Junta.

Los suelos de dominio público no se integrarán en el cálculo al no generar aprovechamiento y ser sustituidos por suelos públicos de nueva creación.

Una vez practicadas las operaciones compensatorias y aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, podrán fijarse por acuerdo de Asamblea general nuevas cuotas

que reflejen las unidades de aprovechamiento que hayan sido efectivamente adjudicadas a cada miembro.

La superficie computable se acreditará mediante certificación registral y, en su defecto, por medio de testimonio notarial de título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá prestar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el medio de adquisición. A dicha declaración jurada se acompañará un plano descriptivo de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar la propiedad.

Si la superficie acreditada en los títulos no coincide con la existente en la realidad física, ésta prevalecerá sobre aquella y será de aplicación directa lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real, el propietario afectado deberá compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga o de que las declaradas no se ajustasen a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la adjudicación serán de cuenta del propietario que hubiera cometido la omisión.

Las cuotas resultantes, aplicado al procedimiento anterior, determinarán el voto correspondiente a cada uno de los miembros en los Órganos de la Junta de Compensación y su participación en todos los derechos y obligaciones.

## TÍTULO V

### Régimen económico

Base vigésima. *Forma y plazos para realizar las Aportaciones*

El pago de las aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, es de obligado cumplimiento y se hará normalmente en metálico.

Para pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y demás complementarios, los miembros de la Junta de Compensación deberán ingresar en la caja social las cantidades que les corresponda satisfacer, al menos, cuarenta y cinco días antes de la fecha en que hubiera de efectuarse el pago a realizar.

Sin embargo, la Asamblea General de la Junta podrá acordar por mayoría simple exigir de los asociados el ingreso en la caja social con carácter de “a cuenta” las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previstos cada semestre con una antelación de seis meses.

La Junta de Compensación, por acuerdo del Consejo Rector, podrá instar del Ayuntamiento que proceda en vía de apremio al cobro de las cantidades adeudadas por miembros morosos de la Junta. A tal efecto, será suficiente certificación de descubierto librada por el secretario de la Junta. El Ayuntamiento requerirá al interesado, concediéndole un plazo de diez días, para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho e ingrese la cantidad adeudada en la Caja Municipal a disposición de la Junta. Transcurrido dicho plazo sin respuesta o pago por el obligado, se seguirá el procedimiento de apremio.

También podrá la Junta de Compensación instar la expropiación en su favor de todos o parte de los terrenos de los propietarios que requeridos por plazo no inferior a tres meses incumplieren las obligaciones y cargas impuestas por la Ley. Asimismo, podrá instar la reclamación por vía judicial del cumplimiento de las mencionadas obligaciones y cargas.

Base vigésimo primera. *Compensación en metálico*

En la cuenta de liquidación provisional del Proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose en los términos señalados en la base decimoquinta.

Base vigésimo segunda. *Supuestos de Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta*

El incumplimiento, por parte de los miembros de la Junta, de los deberes y obligaciones que determine la legislación urbanística vigente y el reiterado de las obligaciones que se contienen en los Estatutos que rigen la existencia de la misma, dará lugar a la expropiación de los bienes y derechos de los referidos miembros, la cual efectuará la Administración actuante en favor de la Junta, que tendrá la condición de beneficiaria de la misma.

Cuando dicho incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de cantidades adeudadas a la Junta, será de aplicación la expropiación en los términos en que se determina en los correspondientes Estatutos. El pago, por el socio moroso, de las cantidades

adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente de expropiación.

Base vigésimo tercera. *Reglas para la distribución de beneficios y cargas*

La distribución de los beneficios o cargas resultantes de la actuación de la Junta se efectuará, en proporción a las respectivas cuotas de participación de cada uno de los miembros de la Junta.

Llegado el momento de la disolución de la Junta y antes de su aprobación por la Administración actuante, deberán cancelarse, si existieran, las obligaciones pendientes de cumplimiento, salvo que aquella garantice a satisfacción de esta, la posterior atención de tales obligaciones. Si en dicho momento existiere un remanente de patrimonio común, este se repartirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas de participación.

Base vigésimo cuarta *Momento en que pudiera edificarse sobre los solares resultantes de la actuación*

Para el supuesto de que, conforme a planeamiento se puedan iniciar las obras de edificación sobre las parcelas adjudicadas antes de que estén totalmente urbanizadas, los miembros de la Junta que, previo otorgamiento de la preceptiva licencia de construcción, procedan a la edificación de parcelas simultáneamente con la urbanización, estarán obligados a depositar en la Junta, por cada parcela a edificar, aval por el importe que determinará la Asamblea General, para responder de los desperfectos que se produzcan en los elementos de la urbanización, y cuya devolución se hará al miembro depositante una vez que haya obtenido la Licencia de Primera Ocupación, todo ello sin perjuicio de las garantías que en su caso se exijan por la Administración municipal correspondiente.

El Ayuntamiento, exigirá a los miembros que soliciten el otorgamiento de la licencia de construcción que justifiquen, mediante certificación expedida por el Secretario con el visto bueno del Presidente de la Junta, que están al corriente del pago de las aportaciones solicitadas, y a los que lo hagan de la de primera ocupación que justifiquen de la misma forma que no tienen pendientes las reparaciones de desperfectos de los elementos de urbanización.

Base vigésimo quinta. *Forma de exacción de las cuotas de conservación*

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización será realizado por la Junta desde su terminación hasta la cesión de las obras de urbanización a la Administración actuante, a partir de cuya cesión dicho mantenimiento y conservación será llevado a efecto por dicha admisión. En consecuencia, la exacción de las cuotas para conservación de la urbanización tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias y extraordinarias.

Base vigésimo sexta. *Actualización de las cuotas de participación*

Con posterioridad a la fecha de constitución de la Junta e incluso a la de aprobación del Proyecto de Reparcelación, las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización por acuerdo mayoritario de la Asamblea General.

## TÍTULO VI

### Extinción

Base vigésimo séptima. *Causa de la extinción*

La Junta se disolverá cuando finalice sus funciones con el cumplimiento de los fines para los que se constituyó.

Llegado el momento, aprobará la cuenta de liquidación definitiva de la gestión por compensación del Sector y someterá el acuerdo de disolución a la aprobación de la Corporación Municipal Plenaria.

**ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**
**Relación de titulares registrales de las fincas incluidas en el SAU-5A "VALDEVALEROS-NORTE" de COBEÑA**

| Nº FINCA REGISTRO | TITULAR  |                             | NIF-DNI   | DOMICILIO   | COD. POSTAL Y POBLACION | SUP. AFECTADA                  |             |
|-------------------|--|-----------------------------|---|---|-------------------------|--------------------------------|-------------|
| 147               | 75,00%   | GUILLERMO DUQUE DE LA VEGA. | 11.504-G  | Desconocidos  |                         | 29.615,66 m <sup>2</sup>       | 20,05%      |
|                   | 25,00%   | CLARA MAGARIÑOS BENITO.     | 47.033.804-T  | C/María de Maeztu, 122 portal 1 piso 6 D (28049) Madrid |                         |                                |             |
|                   |  | CANAL DE ISABEL II          | A-86488087  | C/ Santa Engracia, 125                                  |                         | 8 m <sup>2</sup>               | 0,01%       |
| 1200              | GESTIÓN Y DESARROLLO COOPERATIVO SL.           |                             | B- 78854015   | C. del Alcalde Ángel Arroyo, 4                          | 28904 Getafe. (Madrid)  | 1.130,60 m <sup>2</sup>        | 0,77%       |
| 2216              |  |                             |   |   |                         | 51.034,03 m <sup>2</sup>       | 34,55%      |
| 3369              |  |                             |   |   |                         | 1.537,72 m <sup>2</sup>        | 1,04%       |
| 3372              |  |                             |   |   |                         | 8.764,01 m <sup>2</sup>        | 5,93%       |
| 3435              |  |                             |   |   |                         | 18,72 m <sup>2</sup>           | 0,01%       |
| 3446              |  |                             |   |   |                         | 5.548,55 m <sup>2</sup>        | 3,76%       |
| 3451              |  |                             |   |   |                         | 3.844,90 m <sup>2</sup>        | 2,60%       |
| 5567              |  |                             |   |   |                         | 7.129,25 m <sup>2</sup>        | 4,83%       |
| 2219              |  |                             |   |   |                         | MARÍA DEL CARMEN JULIÁN MORENO | 2.135.310-J |
| 2427              | CLARA MAGARIÑOS BENITO                         | 47.033.804-T                | C/María de Maeztu, 122 portal 1 piso 6 D (28049) Madrid |   | 28049-Madrid            | 1.660,82 m <sup>2</sup>        | 1,12%       |
|                   | AYUNTAMIENTO DE COBEÑAS DOMINIO PÚBLICO CAMINO | P-2804100-B                 | Plaza de la Villa, 1                                    |   | 28863, Cobeña (Madrid)  | 1.927,64 m <sup>2</sup>        | 1,31%       |
|                   | ESTADO DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO              | S-2833011-F                 |   |   |                         | 6.064,56 m <sup>2</sup>        | 4,11%       |

En Cobeña, a 15 de mayo de 2023.—El alcalde, Jorge Amatos Rodríguez.

(02/8.280/23)

