

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

57

SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

URBANISMO

En sesión celebrada con fecha 12 de diciembre de 2019, la Junta de Gobierno local aprobó definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del “SAU-7 Las Cabezas”, de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, promovido por Aliseda, S. A. U. y Coral Homes, S. L. U.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por medio del presente anuncio se comunica a los propietarios afectados y a demás personas interesadas a las que pudiera afectar el citado acuerdo.

ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SAU-7 “LAS CABEZAS”

ANTECEDENTES

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector “SAU-7 Las Cabezas” del suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de San Agustín del Guadalix (Madrid), al ser suscrito por los propietarios que a continuación se indican, cumple con lo dispuesto en el art. 106.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión urbanística, aprobado por RD 3288/1978, de 25 de agosto, al representar más del 50 por 100 de los terrenos afectados.

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	PARCELA LEV. TOPOGRÁFICO PLAN PARCIAL	SUPERFICIE LEV. TOPOGRÁFICO PLAN PARCIAL	% SAU 7
BANCO POPULAR ESPAÑOL SA	376	9150503VL4095S0001PQ	Parcela 6	13.349,70	4,85684112
BANCO POPULAR ESPAÑOL SA	721	9150517VL4095S0001JQ.	Parcela 13	26.432,33	9,61651776
BANCO POPULAR ESPAÑOL SA	1020	9150504VL4095S0001LQ.	Parcela 39	8.468,66	3,08103823
BANCO POPULAR ESPAÑOL SA	2757	9150505VL4095S0001TQ	Parcela 78	3.451,94	1,25587273
BANCO POPULAR ESPAÑOL SA	4456	9150513VL4095S0001RQ	Parcela 15	27.464,26	9,99195092
	TOTAL FINCAS ALISEDA SAU			79.166,89	28,8022208

BUILDINGCENTER SAU	404	9150518VL4095S0002RW, 9150518VL4095S0003TE, 9150518VL4095S0004YR.	Parcela 8	23.250,08	8,45876271
BUILDINGCENTER SAU	795	9150511VL4095S0001OQ	Parcela 11	34.017,05	12,375964
BUILDINGCENTER SAU	1523	9150510VL4095S0001MQ	Parcela 10	13.109,44	4,76943057
	TOTAL FINCAS BUILDINGCENTER SAU			70.376,57	25,6041573

ROADE (AGUSTÍN MONTES)		9150501VL4095S0001GQ	Parcela 4	4.376,78	1,59234478
ROADE (AGUSTÍN MONTES)		9150506VL4095S0001FQ	Parcela 77	2.715,70	0,98801647
	TOTAL FINCAS ROADE (AGUSTÍN MONTES)			7.092,48	2,58036124

VICENTE MORENA SL		9150519VL4095S0001SQ	Parcela 7	33.335,53	12,1280158
VICEMO		9150516VL4095S0001IQ	Parcela 14	12.633,43	4,59625027
VICEMO RENT SL		9150514VL4095S0001DQ	Parcela 16	6.830,11	2,48490671
VICEMO SL		9150507VL4095S0001MQ	Parcela 76	5.312,55	1,93279334
VICENTE MORENA SL		9150509VL4095S0001KQ	Parcela 9	7.195,63	2,61788892
	TOTAL FINCAS VICENTE MORENO			65.307,25	23,7598551

FERNANDO MARTÍNEZ MARTÍNEZ		9150502VL4095S0001QQ	Parcela 5	5.504,42	2,00259881
DESCONOCIDO		9150512VL4095S0001KQ	Parcela 12	22.488,20	8,1815782
MANUEL SAEZ MARTÍN Y ÁNGEL BENITO TARTÍN		9150516VL4095S0001IQ	Parcela 14	2.232,35	0,81216576
CONSTRUCCIONES AGUADO RUIZ SA		9150508VL4095S0001OQ	Parcela 80	7.195,63	2,61788892
PROINDIVISO DESCONOCIDO			Parcela 8	15.500,05	5,63917393

	SUP. REAL SAU 7			274.863,84	100
--	------------------------	--	--	-------------------	------------

LIBRO REGISTRO DE PROPIETARIOS EN SAU 7, SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

Nº Socio	Nº Finca Catastral	Nº Finca Registral	Nº Finca del topográfico del Plan Parcial Parcela Nº	m² según Topográfico	Porcentaje participación sector SAU-7	Titular	Domicilio de Notificaciones		C.I./N.I.F.	Correo Electrónico	Fecha Alta		Fecha Baja		Observaciones
							Calle	Población			Día	Mes	Año	Día	
1	9150501VL4095S0001GQ	455	4	4.376,78	1,592345%	ROADE SL	TR, DE LA SOLEDAD, Nº14	BUITRAGO DEL LOZOYA 28730 (MADRID)	B80065147	eranerera@alisedainmobiliaria.com					
2	9150502VL4095S0001QQ		5	5.504,42	2,002599%	HEREDEROS Y FAMILIA DE FERNANDO MARTINEZ MARTINEZ/ALICIA PACHECO MENCINAS FERNANDEZ	P.J. MONTE DE VALDEOLIVA Nº 20, VALDEOLIVA	S.AGUSTÍN DEL GUADALIX 28750 (MADRID)	01262431F						
3	9150503VL4095S0001PQ	376	6	13.349,70	4,856841%	ALISEDA SAU	C/ VELAZQUEZ, Nº34	MADRID 28001	A28000727	eranerera@alisedainmobiliaria.com					
4	9150519VL4095S0001SQ	8.368	7	33.335,53	12,128016%	VICENTE MORENA S.L.	C/ LA SALUD, Nº17	EL MOLAR 28710 (MADRID)	B84545334						
5	9150518VL4095S0002RW		8	15.500,05	5,639174%	SUSANA FRUTOS MUÑOZ Y ALFONSO ALCANTARA GARRIDO	C/ CANARIAS, Nº 8	S.AGUSTÍN DEL GUADALIX 28750 (MADRID)							
6	9150518VL4095S0003TE		8			MANUEL MINGO BALAÑA, HEREDEROS DE FELISA FRUTOS MARTINEZ	C/ LUCIO BENITO, Nº 20	S.AGUSTÍN DEL GUADALIX 28750 (MADRID)							
7	9150518VL4095S0001EQ		8			IGNACIO FRUTOS MARTINEZ Y MILLAGROS LOPEZ ESCALANTE	AV. MADRID, Nº 18 BLOQUE 10, PORTAL 01-PTA.-C	S.AGUSTÍN DEL GUADALIX 28750 (MADRID)							
8	9150518VL4095S0004YR	404	8	23.250,08	8,458763%	CORAL HOMES SL	PASEO DE RECOLETOS Nº 37, PLANTA 6	MADRID 28004	B88178694	rsanjullan@servihabitat.com					
9	9150509VL4095S0001KQ	7.829	9	7.195,63	2,617889%	VICENTE MORENA S.L.	C/ LA SALUD, Nº 17	EL MOLAR 28710 (MADRID)	B84545334						
10	9150510VL4095S0001MQ	1.523	10	13.109,44	4,769431%	CORAL HOMES SL	PASEO DE RECOLETOS Nº 37, PLANTA 6	MADRID 28004	B88178694	rsanjullan@servihabitat.com					
11	9150511VL4095S0001OQ	795	11	34.017,05	12,375964%	CORAL HOMES SL	PASEO DE RECOLETOS Nº 37, PLANTA 6	MADRID 28004	B88178694	rsanjullan@servihabitat.com					
12	9150512VL4095S0001KQ	8.366	12	22.488,20	8,181578%	JUAN ANTONIO Y Mª CARMEN SANTOS HERRERO	C/ ISLAS, Nº 11, PL.10, PTA.B	TRES CANTOS 28760 (MADRID)	01776988P						
13	9150517VL4095S0001JQ	721	13	26.432,33	9,616518%	ALISEDA SAU	C/ VELAZQUEZ, Nº 34	MADRID 28001	A28000727	eranerera@alisedainmobiliaria.com					
14	9150516VL4095S0001IQ	44	14	12.633,43	4,596250%	VICEMO S.L.	C/ LA SALUD, Nº 17	EL MOLAR 28710 (MADRID)	B79939146						
15	9150513VL4095S0001RQ	4.456	15	27.464,26	9,991951%	ALISEDA SAU	C/ VELAZQUEZ, Nº 34	MADRID 28001	A28000727	eranerera@alisedainmobiliaria.com					
16	9150514VL4095S0001DQ		16	6.830,11	2,484907%	VICEMO RENT S.L.	C/ PERDIZ, Nº 14	EL MOLAR 28710 (MADRID)	B84931708						
17	9150512VL4095S0001KQ	779	17	2.232,35	0,812166%	MANUEL SANZ MARTÍN									
18	9150504VL4095S0001LQ	1.020	39	84.668,66	3,081038%	ALISEDA SAU	C/ VELAZQUEZ, Nº 34	MADRID 28001	A28000727	eranerera@alisedainmobiliaria.com					
19	9150507VL4095S0001MQ	2.334	76	53.12,55	1,932793%	VICEMO S.L.	C/ LA SALUD, Nº 17	EL MOLAR 28710 (MADRID)	B79939146						
20	9150506VL4095S0001FQ	2.758	77	27.15,70	0,988016%	ROADE SL	TR DE LA SOLEDAD, Nº 14	BUITRAGO DEL LOZOYA 28730 (MADRID)	B80065147						
21	9150505VL4095S0001TQ	2.757	78	34.51,94	1,255873%	ALISEDA SAU	C/ VELAZQUEZ, Nº 34	MADRID 28001	A28000727	eranerera@alisedainmobiliaria.com					
22	9150508VL4095S0001OQ		80	7.195,63	2,617889%	AGUADO RUIZ S.A.	AV MADRID, Nº 23	EL MOLAR 28710 (MADRID)	A78923372						

PROPIETARIOS	PORCENTAJE	METROS TOPOGRÁFICOS SECTOR SAU 7
ALISEDA SAU	28,802221%	79.166,89
CORAL HOMES SL	25,604157%	70.376,57
ROADE(AGUSTÍN MONTES)	2,580361%	7.092,48
VICENTE MORENA SL	14,745905%	40.531,16
VICEMO SL	6,529044%	17.945,98
VICEMO RENT SL	2,484907%	6.830,11
HEREDEROS Y FAMILIA DE FERNANDO MARTÍNEZ MARTÍNEZ	2,002599%	5.504,42
JUAN ANTONIO Y Mª CARMEN SANTOS HERRERO	8,181578%	22.488,20
MANUEL SANZ MARTÍN	0,812166%	2.232,35
AGUADO RUIZ SA	2,617889%	7.195,63
SUSANA FRUTOS MUÑOZ Y ALFONSO ALCÁNTARA GARRIDO	5,639174%	15.500,05
MANUEL MINGO BALAÑA, HEREDEROS DE FELISA FRUTOS MARTÍNEZ		
IGNACIO FRUTOS MARTÍNEZ Y MILAGROS LÓPEZ ESCALANTE		

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SAU 7 “LAS CABEZAS”

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación y capacidad.*—1. Con la denominación de Junta de Compensación “SAU 7 Las Cabezas”, de las NN.SS. de San Agustín del Guadalix (Madrid), de iniciativa particular, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora como ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia.

2. El ámbito objeto de esta Junta de Compensación comprende los terrenos incluidos en el sector de suelo urbanizables “SAU-7 Las Cabezas”, de las NN.SS. de San Agustín del Guadalix (Madrid).

3. Con fecha 31 de julio de 2013, la Comisión de Urbanismo de Madrid aprobó definitivamente el Plan Parcial (PP) del SAU-7, Las Cabezas. Aprobación publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID núm. 224/2013, de 20 de septiembre. Y siendo publicadas las Normas Urbanísticas del PP en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID núm. 257/2013, de 29 de octubre.

Dicho PP había sido aprobado previamente por el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix inicialmente con fecha 11 de febrero de 2010 por la Junta de Gobierno Local, y provisionalmente, por el Pleno del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix en sesión celebrada con fecha 25 de abril de 2013.

Los parámetros básicos de este PP son:

- Superficie del ámbito: 274.863,84 m².
- Edificabilidad total del ámbito: 109.945,54 m²/edificables.

4. Las NN.SS. de San Agustín de Guadalix determinan como sistema de actuación a seguir en el sector “SAU 7 Las Cabezas”, el de Compensación.

5. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto con carácter imperativo en los art. 106 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, por el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto de 25 de agosto de 1978, por las Normas Subsidiarias de San Agustín del Guadalix, por los presentes Estatutos y Bases de Actuación, y por las normas de Derecho Administrativo concordantes y complementarias, y con carácter supletorio por las demás disposiciones de derecho común.

Art. 2. *Naturaleza y personalidad jurídica.*—1. La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora tendrá naturaleza jurídico-administrativa para el desarrollo de todas las competencias que, por delegación de la Administración, tengan por objeto el desarrollo del planeamiento, la gestión, y la ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos dentro del sector SAU 7 de las NN.SS. de San Agustín del Guadalix, desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos.

2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 10 y 11 de los presentes Estatutos.

3. A la Junta de Compensación, podrán incorporarse empresas urbanizadoras conforme a lo previsto en el artículo 10.3 y 14 de los Estatutos.

4. La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Servicio de Urbanismo dependiente de la Comunidad de Madrid.

Art. 3. *Domicilio*.—El domicilio de la Junta de Compensación se fija en Madrid, calle Narváez 47, 1.º C.P. 28009.

Por acuerdo de la Asamblea General, se podrá trasladar dicho domicilio social dando cuenta a la administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 4. *Objeto*.—Constituye el objeto de esta entidad el desarrollo del planeamiento, la gestión y ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos dentro del área de su actuación (sector SAU 7 de las NN.SS. de San Agustín del Guadalix), así como la cesión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, operándose entre los diversos propietarios las necesarias compensaciones, de acuerdo con su participación en la Junta de Compensación.

Art. 5. *Fines*.—Son fines primordiales de la entidad urbanística Junta de Compensación “SAU 7 Las Cabezas” de San Agustín del Guadalix, para el cumplimiento de su objeto, los siguiente:

- a. Interesar del órgano urbanístico actuante (Excmo. Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix), la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- b. La unión de propietarios de las fincas comprendidas dentro del sector de planeamiento mencionado en el artículo 1º, que queden afectos al resultado de la gestión común, con la finalidad de redactar la iniciativa urbanizadora, la tramitación del Proyecto de los Estatutos y Bases de Actuación, la constitución de la Junta de Compensación, el Planeamiento de desarrollo, y realizar la Compensación de terrenos y cargas, así como ejecutar las obras de urbanización, corriendo a su cargo y en razón de su participación en el sector, todos los gastos ocasionados o derivados de dichas actividades, así como, de las publicaciones que deban de llevarse a cabo en dichos procedimientos.
- c. Redactar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, así como su realización, llevando a cabo las operaciones previstas y necesarias para ello. El tipo de gestión a aplicar en las obras de urbanización será el de gestión privada.
- d. La cesión de los terrenos destinados a uso público por las Normas Subsidiarias, tales como viales, parques y jardines, equipamientos y los que legalmente procedan ceder, de forma obligatoria y gratuita; así como, llevar a cabo la efectividad de tal transmisión.
- e. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes que integren el patrimonio de la Junta de Compensación; y actuar en calidad de fiduciaria con poder dispositivo, sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, quedando los terrenos afectos al cumplimiento de las cargas y obligaciones de índole urbanística. El establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo con la inscripción en el Registro de la Propiedad mediante Nota Marginal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- f. Administrar y garantizar el cumplimiento de los deberes precisos para la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, tales como la urbanización de los terrenos, las cesiones legales y la equidistribución de cargas y beneficios, para lo cual, y salvo indicación expresa en las condiciones previstas en los presentes Estatutos, la incorporación de los propietarios a la Junta, significará la aportación a la misma de los bienes y derechos incluidos en el ámbito del Sector.
- g. Solicitar al órgano actuante (Excmo. Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix) la expropiación. La Junta tendrá la condición jurídica de beneficiaria en ellas, respecto de los terrenos de aquellos propietarios que no se hallen adheridos al sistema mediante la incorporación a esta entidad dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los presentes estatutos y bases, conforme a lo dispuesto en el artículo 108 3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- h. La Junta solicitará de la Administración la aplicación de la Reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de aquellos propietarios que no se hubiesen adherido a la Junta dentro del plazo legalmente previsto, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan una vez deducidos todos los gastos y cargos que le sean imputables; o la expropiación como beneficiaria, de los derechos de los

miembros de la Junta que incumplan sus respectivas obligaciones y cargas impuestas por la Ley, tal como dispone el artículo 108 3.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en los supuestos contemplados en las Bases y Estatutos.

- i. Acogerse a los beneficios de la Ley de Suelo y disposiciones que pudieran dictarse adquiriendo, en su caso, los compromisos que resultasen necesarios o conveniente para su obtención o disfrute.
- j. Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cuotas de urbanización adeudadas por los miembros de la Junta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como la delegación a la Junta del ejercicio de esta potestad.
- k. Formalizar operaciones de crédito para la ejecución de las obras de urbanización, con garantía de los terrenos afectados, excluyendo aquellos que deban ser objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix o que constituyan bienes patrimoniales municipales, para lo que, si se emitieran títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.
- l. Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta, y la Administración Actuante, sí procede.
- m. Solicitar a la Administración actuante que expida certificación sobre la cuota de gastos de instalación de las redes de agua, energía eléctrica, telefonía, gas, etc. con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios no tenga que correr a cargo de los usuarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- n. Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados de la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales o particulares.
- o. La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos en la Ley del Suelo y en la legislación tributaria.
- p. La ejecución de las obras de urbanización, concertándolas con la empresa o empresas que se consideren convenientes.
- q. Y en general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos, a juicio de sus órganos, resulten convenientes para la mejor realización de sus fines, en base a la Legislación Vigente.

Art. 6. *Órgano urbanístico de tutela.*—1. La Junta de Compensación actuará bajo el control del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix (Madrid).

2. En ejercicio de la función de fiscalización y control, corresponde al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix:

- a. Dar audiencia de los Estatutos y Bases de actuación a los propietarios no promotores, advirtiéndoles de las consecuencias si optan por no adherirse a la Junta, y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.
- b. Aprobar inicial y definitivamente el Proyecto de Bases de Actuación y el de Estatutos para la constitución de la Junta de Compensación, y de las modificaciones que se acuerden en la Junta.
- c. Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y remitir dicho Acuerdo, la escritura de constitución, y los Estatutos y Bases aprobadas al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- d. Proceder al nombramiento del representante del Ayuntamiento en la Junta de Compensación, que tendrá voz, pero no voto en el Asamblea General y en el Consejo Rector. La misión del representante es velar por el cumplimiento de lo previsto en el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, en el Proyecto de Reparcelación y en el Proyecto de Urbanización, así como representar al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix en la Junta de Compensación, ejerciendo las funciones de portavoz municipal y de nexo de unión entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento. En caso de que estime que alguna propuesta de acuerdo de la Junta sea contraria a la normativa urbanística aplicable, lo manifestará previamente a la adopción del acuerdo, si fuese desatendida su manifestación, constarán en Acta sus argumentaciones y lo comunicará a la corporación municipal, a los efectos procedentes.
- e. Aprobar inicial y definitivamente el Proyecto de Reparcelación, formulado por la Junta de Compensación al amparo de los preceptos de la Ley del Suelo vigente, relativos a la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes y

reglas de adjudicación, según lo previsto en el artículo 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- f. Aprobar inicial y definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- g. Ejercer la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos y derechos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones y deberes urbanísticos. La atribución de cuotas derivadas de los nuevos terrenos adquiridos se hará a aquellos que hubieran aceptados tales pagos extraordinarios, en proporción a los mismos. La adquisición de tales terrenos será con cargo a los propietarios de suelo a través de una cuota extraordinaria que se fijará en la Asamblea General con el voto favorable de la mayoría de los miembros que representen el 50 % de las cuotas totales.
- h. Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta, o la delegación a favor de esta de la potestad de utilización del procedimiento administrativo de apremio para el cobro de tales cantidades según lo dispuesto en el artículo 108.3.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- i. Requerir a la Junta de Compensación para la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc. en la medida conveniente.
- j. La Administración actuante será competente para conocer del recurso de alzada contra los acuerdos de la Junta de Compensación conforme a lo dispuesto en el artículo 108.3g) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- k. Cuantas atribuciones resulten de la legislación urbanística y local, y, en particular, la recepción de las obras de urbanización del Sector.

Art. 7. Delimitación de la unidad de ejecución.—El ámbito de la Junta de Compensación corresponde al sector “SAU 7 Las Cabezas” de las NN.SS. San Agustín del Guadalix, cuya delimitación fue establecida en el propio Planeamiento Municipal.

El sector tiene una superficie bruta según las NN.SS. de 281.000 m², y según levantamiento topográfico es de 274.863,84 m².

No obstante, los ajustes que resulten necesarios para adecuar las cabidas registrales de las fincas aportadas con la real de cada una de ellas y del conjunto de éstas con la superficie de la unidad de ejecución se llevará a cabo en el Proyecto de Reparcelación.

Está situado, el mencionado sector al Noreste del núcleo urbano de San Agustín del Guadalix y linda: al Norte, con camino de Francia; al Sur, Avenida de Madrid; al Este, Límite del Término Municipal de El Molar; al Oeste, Polígono Industrial “El Raso”.

Art. 8. Duración.—La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y durará hasta su disolución, por acuerdo del órgano actuante, tras el cumplimiento de sus fines, y en los demás supuestos previstos en el artículo 51 de los presentes Estatutos. Entre tanto no se produzca su inscripción en el referido Registro, la Junta de Compensación tendrá naturaleza de asociación privada, vinculando sus acuerdos a los miembros que la componen, si bien deberán ser ratificados en la Primera Asamblea General que se celebre con posterioridad a dicha inscripción.

Art. 9. Estatutos y Bases de Actuación.—1. Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta y las Bases de Actuación, que se acompañan, son las Reglas de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta.

2. El Ayuntamiento, previamente al examen de la procedencia de su aprobación, someterá ambos a información pública por plazo de veinte días mediante la publicación en el diario o boletín oficial correspondiente y notificación individualizada a todos los propietarios afectados. Los gastos de las publicaciones serán a cargo de la Junta de Compensación.

3. La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación requiere acuerdo en Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen, al menos, la mayoría de la participación en la Junta y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

TÍTULO II
Composición, incorporación y constitución de la Junta de Compensación

Art. 10. *Composición de la Junta de Compensación.*—1. Son miembros de pleno derecho de la Junta de Compensación todos propietarios de terrenos comprendidos en el sector de suelo urbanizable “SAU 7 Las Cabezas”, tanto personas físicas como jurídicas, y los titulares de derechos reales constituidos sobre los mismos, que hayan aceptado el Sistema de Compensación; las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el sector, ya tengan carácter demanial o patrimonial; así mismo, formará parte de la Junta un representante del Excmo. Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix conforme a lo dispuesto en el artículo 108.3.f) de la Ley de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; y a su vez, podrá formar parte de la Junta de Compensación la empresa urbanizadora.

2. Serán propietarios promotores, aquellos que teniendo propiedades dentro del sector de suelo urbanizable “SAU 7 Las Cabezas” representen al menos el 50% de la superficie total del sector y manifiesten al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix su voluntad de constituir Junta de Compensación, de conformidad con lo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 106.1.a). En este caso se acompaña en documento de presentación de estos Estatutos y Bases de Actuación la relación de propietarios-promotores que han tomado la iniciativa de actuación.

3. Podrá incorporarse a la Junta la empresa o empresas urbanizadoras que soliciten participar en la ejecución del planeamiento urbanístico, asumiendo la financiación de los costes derivados de la gestión del planeamiento y de la urbanización del ámbito.

Para ello, la empresa o empresas urbanizadoras deberán de aportar los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del sector, en las condiciones que se establezcan, y supondrá la aceptación íntegra de los presentes Estatutos y correspondientes Bases de Actuación. Los propietarios disconformes con la incorporación de Empresas Urbanizadoras que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización no serán afectados por dicha Incorporación a los efectos de adjudicación de terrenos.

En caso de existir acuerdos previos a la constitución de la Junta de Compensación entre propietarios del ámbito y una empresa urbanizadora, será preciso convocar una Asamblea General para la ratificación por mayoría de dichos acuerdos, así como la adjudicación a dicha empresa de los trabajos de gestión y urbanización inherentes al desarrollo del ámbito.

4. Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación de aquella. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella, de conformidad con lo previsto en el artículo 108 3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 11. *Incorporación de propietarios.*—1. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ésta durante el plazo de información pública o durante el plazo de un mes a partir de la notificación individualizada por el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix del acuerdo de aprobación definitiva por de los Estatutos y Bases, que además deberá publicarse en el Diario Oficial de la Comunidad de Madrid.

2. La incorporación se solicitará por escrito por el interesado o por quién ostente su representación, a través del Registro del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, haciendo constar expresamente:

- Nombre, apellidos y domicilio a efectos de notificaciones.
- Voluntad de integrarse en la Junta de Compensación y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases aprobados, así como, someterse a los acuerdos de los órganos colegiados, y ratificar todos los acuerdos adoptados en la Junta de Compensación desde el momento de su inscripción en el registro de Entidades urbanísticas Colaboradoras.
- La superficie y los linderos de las fincas propiedad del solicitante incluidas en el Sector. Naturaleza, duración y alcance de los derechos reales constituidos sobre los mismos.
- Títulos de los que dimanen sus derechos, y datos de inscripción en el Registro de la Propiedad. Certificación catastral de la finca con descripción de linderos.

3. En cualquier caso, los propietarios deberán entregar, en el plazo de diez días desde su incorporación a la Junta, los títulos y documentos enunciados anteriormente, así como declarar las situaciones jurídicas, las cargas y gravámenes que afecten sus respectivas fin-

cas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

4. Para que la incorporación de los propietarios no promotores surta efecto, deberán depositar en la Junta de Compensación, en el plazo de quince días, contados a partir del día que la Junta de Compensación comunique al propietario no promotor el importe de la cantidad a ingresar, la suma que les corresponda por los gastos realizados y asumidos por la misma, con los intereses legales correspondientes, desde la aprobación de los mismos.

Art. 12. *Incorporación de titularidades especiales.*—1. Los cotitulares de una finca o derechos habrán de designar en documento fehaciente a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designasen representante en el plazo que al efecto se señale, se designará por el órgano tutelar, entre los cotitulares a petición de la Junta. El designado en este caso, ejercerá sus funciones interinamente hasta nueva designación por los propios interesados.

2. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estará representado en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

3. En el caso de que algunas de las fincas incluidas en el sector pertenezcan en nuda propiedad, a una persona y el usufructo a otra persona, la cualidad de asociado a la Junta de Compensación corresponderá a la primera.

4. En el supuesto de que la totalidad de la finca no quedara afectada por la actuación, los propietarios a su costa, practicarán las operaciones registrales precisas tales como agrupación, división y segregación.

Art. 13. *Incorporación del Ayuntamiento.*—1. Con independencia de la designación de un representante del Ayuntamiento como órgano de control que es, en el caso de que el derecho del Ayuntamiento al 10% del aprovechamiento tipo se haya de hacer efectivo en terrenos, se integrará en la Junta de Compensación.

2. En el caso de que fuese propietario de alguna parcela calificada como bien patrimonial, dentro del ámbito del Sector, el Ayuntamiento se integrará en la Junta de Compensación como cualquier otro propietario en la proporción que le corresponda.

Art. 14. *Incorporación de Empresa Urbanizadora.*—1. La incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General adoptado con el voto favorable de miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación. En el acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las Bases de Actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen en la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al artículo 166.f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La forma de pago a la empresa urbanizadora será objeto de convenio.

3. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por dicha incorporación a efectos de las adjudicaciones que les correspondan conforme a las Bases de Actuación.

4. De dicha incorporación se dará traslado, en su caso, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, a través de la Administración actuante.

Art. 15. *Constitución de la Junta de Compensación y adopción de acuerdos.*—1. Dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix requerirá y los promotores de los Estatutos y las Bases convocarán, 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.

2. La Convocatoria se efectuará mediante carta certificada, burofax, correo electrónico, o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción, con una antelación mínima de siete días naturales a la fecha señalada para su celebración.

3. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella socios de la Junta de Compensación que representen más del 50% de las cuotas de participación.

4. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, sin sujeción a quórum alguno.

5. Los promotores de los Estatutos y las Bases de la Junta de Compensación propondrán las personas que han de actuar como Presidente y secretario de la Asamblea General.

6. El Presidente designará los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere.

7. Los acuerdos requerirán el voto favorable de socios que representen más del 50% de las cuotas de participación en la Junta de Compensación. Únicamente tendrán derecho a voto los propietarios miembros que estén al corriente en sus obligaciones económicas para con la Junta.

8. El Secretario levantará acta de la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión; y constará en el libro de Actas, siendo firmada también por el Presidente. En el acta se hará constar:

- a) Nombre, apellidos y domicilios de los propietarios asistentes o representados, y en su caso, de las empresas urbanizadoras; y relación de las fincas de las que son titulares.
- b) Constitución de la Junta de Compensación.
- c) Composición del Consejo Rector designado en la reunión. Dicho acta será elevada a público.

Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 16. *Escritura de constitución.*—1. La constitución de la Junta de Compensación se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que designen para ocupar los cargos del órgano rector.
- d) Acuerdo de constitución.

2. Los interesados que no otorguen la escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que al efecto se establezca, y si no se adhieren se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

3. La copia de la Escritura de Constitución, y de las adhesiones de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la Comisión de Urbanismo para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 17. *Efectos de constitución de la Junta de Compensación.*—1. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el Sector quedarán afectos al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de compensación.

2. La afección de los terrenos se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente.

3. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión de la propiedad de los inmuebles a la Junta de Compensación, pero actuará como fiduciaria de éstos, con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:

- De los propietarios miembros, en el momento establecido en las Bases de Actuación.
- De los propietarios no adheridos, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo urgencia.

4. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de los bienes cuyos propietarios no se incorporen a la Junta dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación, así como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeren en las Bases de Actuación.

5. La Junta, para hacer frente a los gastos de urbanización, y previo acuerdo adoptado en Asamblea General por la mayoría de las cuotas de participación, podrá gravar y enajenar los terrenos que integren su patrimonio.

6. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
- b) El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

TÍTULO III

Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

Art. 18. *Derechos.*—Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad y las respectivas cuotas que le hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones; sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y por los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
- B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- C) Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo de Rector.
- D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones previstas en estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad 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.
- E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas, en vía de reparcelación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- 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 IV de estos Estatutos.
- G) Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.
- H) Percibir, al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que le correspondiere.
- I) Presentar proposiciones y sugerencias.
- J) Los demás derechos que le corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Art. 19. *Obligaciones.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B) Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de diez días, a contar de la fecha de su Incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad; y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso, la Junta de Compensación Interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.
- C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- D) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones; el cual, así como sus modificaciones ulteriores, 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 puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por la Asamblea o el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida. Caso de ser acordadas en primera instancia por el Consejo Rector, con independencia de su inmediata ejecutividad y obligación para los socios de su cumplimiento, dicho acuerdo habrá de ser ratificado por la Asamblea General en el plazo de tres meses.
- F) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.
- G) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- H) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios viales, zonas verdes públicas, etc., resultante del planeamiento urbanístico.

- D) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimientos de las obligaciones previsto en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos; verificando dicha designación -en caso de no existir acuerdo entre los interesados- el órgano actuante a favor, necesariamente, de uno de los copropietarios.
- J) Y, en general, cumplir todo aquello que se derive de los Estatutos y de la Legislación vigente.

2. En el supuesto de que alguno de los socios tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, o de la cuota que en esta le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo al Presidente del Consejo Rector, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior. A este fin, en la escritura pública de compraventa, se hará mención de la afección de los terrenos, de la cuota correspondiente y de la subrogación real; concurriendo a su otorgamiento el propietario del terreno o cuota objeto de transmisión.

3. El incumplimiento de deberes, con el alcance definido en las bases adjuntas, por los propietarios incorporados a la Junta de Compensación legítima a ésta para promover la Reparcelación forzosa, o solicitar la expropiación de sus terrenos a la Administración actuante.

Art. 20. *Determinación de las participaciones.*—1. La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, vendrá definida por el coeficiente porcentual que le corresponda en el total del aprovechamiento materializable en el sector “SAU 7 Las Cabezas”.

2. Para fijar las respectivas cuotas, hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, se atenderá a las superficies de las fincas aportadas, según el levantamiento topográfico existente del Plan Parcial SAU 7, y demás titularidades de derechos de derechos edificatorios en la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma.

No obstante, tras la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación deberá procederse, en todo caso y con carácter retroactivo, a la regularización de todas las cantidades abonadas hasta dicho momento por los propietarios en la Junta de Compensación, ajustando éstos a los nuevos coeficientes de participación asignados a cada una de las fincas de resultado y en la cuenta de liquidación provisional de dicho proyecto.

3. La superficie computable se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada, en la que se hagan constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición; acompañando a dicha declaración jurada, un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc.

4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas por medición mediante plano topográfico siguiendo el procedimiento establecido al efecto en el artículo 103 del Reglamento de Gestión.

TÍTULO IV

Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación

Art. 21. *Órganos de Gobierno. Enumeración.*—Los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector.
- C) El Presidente.
- D) El Vicepresidente.
- E) El Secretario.

Capítulo 1

De la Asamblea General

Art. 22. *Naturaleza y clases.*—1. La Asamblea General es el órgano deliberante y decisorio supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los socios de

la misma y el representante de la administración actuante que forme parte del Consejo Rector quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones pertinentes.

2. Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector.
3. La Asamblea General podrá ser Ordinaria o Extraordinaria.
4. La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año. Dentro del primer semestre de cada ejercicio económico -que coincidirá con el año natural- la Asamblea General Ordinaria celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del Ejercicio anterior, así como, proponer la aprobación del presupuesto del ejercicio económico siguiente.

5. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de la señalada anteriormente tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Presidente del Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo soliciten juntacompensantes que representen, al menos, el 30 % de las cuotas, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar, el lugar y la fecha de celebración, solicitud que deberá cursarse, por escrito, al Consejo Rector.

En los supuestos en que la convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria haya sido instada desde el Consejo Rector por miembros de la Junta de Compensación, conforme al párrafo anterior, éste deberá convocar la Asamblea para dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de la solicitud, y si no lo hiciera podrán éstos solicitar su convocatoria a la administración actuante. Asimismo, deberá celebrarse Asamblea General Extraordinaria en el plazo de 15 días cuando el Consejo Rector sea instado para ello por la Administración actuante, pudiendo en caso contrario, ser convocada dicha Asamblea por la propia Administración en el plazo de otros quince días.

Art. 23. Facultades de la Asamblea General

- A) Designación y cese de los miembros del Consejo Rector y el nombramiento de censores de cuentas, en su caso.
- B) Aprobación del Presupuesto de cada Ejercicio.
- C) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria y Cuentas Anuales del ejercicio anterior.
- D) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- E) La imposición de derramas para atender gastos no previstos en el Presupuesto anual.
- F) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- G) Acordar la constitución de garantías que pueda exigir la Administración actuante para asegurar las obligaciones asumidas por la Junta.
- H) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- I) Acordar la disolución de la Junta de Compensación
- J) La fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias.
- K) La aprobación de todos los proyectos que hayan de ser tramitados en la administración, y especialmente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.
- L) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, en su caso, a propuesta del Consejo Rector, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
- M) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso, con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- N) Resolver sobre la contratación de las obras de urbanización conforme a lo previsto en el artículo 176 del R.G.U.
- Ñ) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- O) Cuantas atribuciones sean precisas para la gestión común y no correspondan al Consejo Rector.

Art. 24. Derecho de asistencia.—Podrán asistir a las sesiones de las Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos

establecidos en estos Estatutos, así como, el representante de la Administración que forma parte del Consejo Rector.

Art. 25. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Secretario de orden del Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada o cualquier medio telemático, remitida a los miembros de la Junta con 8 días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

2. La celebración de la Asamblea Extraordinaria a petición de los miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 30% de las cuotas de participación, habrá de ser acordada por el Consejo Rector, y celebrarse, dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado.

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

Art. 26. *Constitución.*—1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen más del 50% de las cuotas de participación.

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

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

4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de socios y el representante de la administración que forme parte del Consejo Rector, se acordase por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

Art. 27. *Régimen de sesiones.*—1. El Presidente del Consejo Rector o quien reglamentariamente lo sustituya presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo si procediere, actuando como secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas y, en caso empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente. Si a consecuencia de la incorporación de Empresa Urbanizadora, por virtud de aportaciones extraordinarias o, después de practicada la Reparcelación y como resultado de las equidistribuciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio de la Administración actuante, a cuya cuantía habrá de referirse, en cada momento, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los socios de la Junta de Compensación.

3. No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, contratación de créditos e incorporación de empresas urbanizadoras requerirán, en todo caso, el voto favorable de socios presentes o representados que ostenten más del 50% del total de las cuotas de participación.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación necesitará, por disposición legal expresa, el voto favorable de la mayoría de los miembros de la Junta que a su vez represente los dos tercios (2/3) de las cuotas de participación.

4. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y, sin perjuicio, de los recursos y acciones judiciales pertinentes.

Art. 28. *Actas y certificaciones.*—1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la siguiente Asamblea o mediante la designación de interventores. En ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector.

3. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos podrá el secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

4. Tanto los acuerdos de la Asamblea General como los del Consejo se notificarán a todos los asociados por correo certificado, medio telemático, u órgano de registro, así como a la Administración Municipal como órgano de tutela.

Capítulo 2

Del Consejo Rector

Art. 29. *Composición.*—1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, un máximo de hasta dos vocales, y un Secretario.

2. El Presidente, el Vicepresidente, y un Vocal (siempre que se decida tener dos vocales), serán designados por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación. En cuanto al cargo de secretario, podrá ser desempeñado por persona que no tenga condición de propietario.

3. Formará parte del Consejo Rector, como Vocal, un representante designado por la Administración actuante (Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix).

4. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones de sus integrantes por ausencia, enfermedad, etc.

5. En el supuesto de incorporarse a la Junta de Compensación una Empresa Urbanizadora, su representante formará parte necesariamente del Consejo Rector, siempre que así se acuerde por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector.

Art. 30. *Duración del cargo.*—1. El nombramiento de miembros del Consejo Rector, salvo el del representante de la Administración, que será removido discrecionalmente por ésta designando a quien haya de sustituirle, tendrá una duración de cuatro (4) años, pudiendo procederse a la reelección indefinida por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo Rector, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.

3. 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.

Art. 31. *Competencias.*—1. 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. Le corresponde interpretar y aplicar los presentes Estatutos.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- B) Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- C) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos y aplicarlo en la medida correspondiente.
- D) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- E) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- F) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.
- G) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorros, Sociedades, empresas, particulares, etc.
- H) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación; requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por esta.
- I) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.
- J) Nombrar y contratar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- K) Fijar provisionalmente las aportaciones económicas que han de ser realizadas por los miembros de la Junta para atender a los gastos comunes, así como, la forma y

plazos en que han de satisfacerse y proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las sumas que les correspondan. Todas las decisiones que sobre aportaciones económicas sean adoptadas por el Consejo deberán ser ratificadas por la Asamblea en el plazo de tres meses.

- L) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.
- M) Proponer a la Asamblea General el traslado de domicilio de la Junta de Compensación y notificar dicho cambio tanto a todos los, mediante carta certificada o por cualquier medio telemático que permita su fehaciencia, como a la administración actuante.
- N) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen a favor de la Junta de Compensación.
- O) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros morosos.

Art. 32. *Régimen de sesiones.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros, así como cuando lo solicite la Administración actuante.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario de orden del Presidente en carta certificada, o por cualquier medio telemático, con un mínimo de siete días naturales de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector, en primera convocatoria, cuando el número de miembros asistentes fuese superior a la mitad de los que lo componen, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la asistencia del Presidente y del Secretario.

3. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos previstos en estos Estatutos.

Art. 33. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, que será aprobada en el mismo acto, en la siguiente reunión del Consejo o mediante la designación de interventores; y en ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondientes, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 3

Del Presidente

Art. 34. *Nombramiento.*—El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de cuatro (4) años pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Art. 35. *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) En la forma que el Consejo Rector determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Instituciones de Crédito y Ahorro (con disponibilidad siempre mancomunada); disponer de esas cuentas, para lo cual será necesaria la firma del Vicepresidente y/o secretario, conjuntamente con la suya; 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.
- 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.

Capítulo 4

Del Vicepresidente

Art. 36. *Nombramiento*.—El Vicepresidente será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de cuatro (4) años; pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

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

- A) Ejercer, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente, todas las facultades que a éste correspondan según el artículo 35 de los presentes Estatutos.
- B) Sustituir al Presidente en aquellos casos en que éste le delegue sus funciones.
- C) Firmar conjuntamente con el Presidente los documentos de disposición de que se habla en el artículo 35.

Capítulo 5

Del Secretario

Art. 38. *Nombramiento*.—El secretario será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de cuatro (4) años, pudiendo proceder a su reelección indefinidamente, por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso. El secretario goza de voz y voto, salvo en el caso de que no tuviera la cualidad de propietario miembro de la Junta de Compensación en que sólo gozarla de voz, pero no de voto y, para ese caso de no ser propietario miembro, también podría asumir la función de responsable de la tesorería, si procede.

En el supuesto de que el cargo de secretario no lo ostente un propietario miembro de la Junta de Compensación, será retribuido, determinándose el importe de la retribución y la forma de pago por la Asamblea General.

Art. 39. *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 el Libro de Actas.
- C) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el visto bueno del Presidente.
- D) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- E) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los propietarios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de Incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- F) Disponer de firma para abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Instituciones de Crédito y Ahorro, al ser siempre la disponibilidad de la/s misma/s mancomunada; disponer de esas cuentas, para lo cual será necesaria la firma del Presidente y/o Vicepresidente, conjuntamente con la suya.
- G) Llevar a cabo las funciones relativas a la administración, a la contabilidad, a la fiscalidad y a la gestión económica de la Junta de Compensación (control de los cobros y de los pagos, gestión de la tesorería, seguimiento de las obligaciones de pagos, expedición de los documentos para liquidar deudas, colaborar en la elaboración de la cuenta de definitiva) y llevar a cabo la representación de la Junta de Compensación ante la Delegación de Hacienda.

Art. 40. *Sustitución*.—El cargo de secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por éste, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

TÍTULO V

Del régimen económico y jurídico

Capítulo 1

Del régimen económico

Art. 41. *Ingresos de la Junta de Compensación:*

- A) Las aportaciones iniciales de los propietarios miembros.
- B) Las cantidades satisfechas por los miembros con carácter ordinario o extraordinario.
- C) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- D) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación. E) Las rentas y productos de su patrimonio.
- F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.

Art. 42. *Gastos de la Junta de Compensación.*—Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- A) Promoción de la actuación urbanística.
- B) Ejecución de las obras de urbanización y de las que acuerden los Órganos de Gobierno de conformidad con la legislación vigente.
- C) Abono de honorarios profesionales, administrativos, tasas, vigilancia, etc.
- D) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
- E) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 43. *Pago de aportaciones.*—1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General o a sus modificaciones ulteriores.

Las aportaciones ordinarias y extraordinarias que deban satisfacer los socios, salvo que se establezca otro acuerdo por la Asamblea General, deberán realizarse en el plazo de sesenta días desde computados desde el siguiente a la fecha de notificación del acuerdo acordando el pago y requiriendo el mismo.

Transcurrido éste, la falta de pago producirá el devengo de intereses de demora que se calcularán aplicando a la cantidad adeuda el interés legal del dinero incrementado éste en tres puntos, por el tiempo transcurrido desde la finalización del período voluntario de pago hasta el total abono de la cantidad adeudada.

Finalizado el plazo de pago en período voluntario, el Presidente les requerirá nuevamente el pago, y pasados diez días de este nuevo requerimiento, su falta de abono dará lugar a:

- a) La utilización de la vía de apremio o el ejercicio de acciones ante la jurisdicción civil para el cobro de las cantidades adeudadas, más los intereses devengados.
- b) La expropiación de sus derechos a favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición de beneficiaria. En este último supuesto, debe existir un incumplimiento reiterado del miembro moroso que debe ser declarado por la Administración, con audiencia del interesado.

Art. 44. *Actuación.*—La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia.

Capítulo 2

Del régimen jurídico

Art. 45. *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrá naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

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

Art. 46. *Ejecutoriedad.*—Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de órganos urbanísticos.

Art. 47. *Ejercicios de acciones.*—1. Para el ejercicio por los miembros de la Junta de acciones civiles contra la Junta de Compensación será necesaria que esta actúe en la esfera del derecho privado.

2. Los miembros de la Junta no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria u ocupa bienes para ejecutar las obras de urbanización.

3. Tampoco pueden promover los miembros de la Junta acciones civiles frente a ella cuando actúe por delegación en ejercicio de la potestad de ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix.

4. La Junta de Compensación podrá ejercitar acciones civiles contra sus miembros cuando se diriman relaciones de derecho privado, y, en particular, para la reclamación de cuotas a los propietarios morosos devengadas antes de iniciarse la ejecución material del planeamiento.

Art. 48. *Órganos de control urbanístico.*—1. El órgano bajo cuyo control actuará la Junta de Compensación será el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix.

2. A dicho órgano de control corresponderán especialmente las siguientes funciones:

- A) Designar el representante de la administración que ha de formar parte como vocal del Consejo Rector de la Junta de Compensación y de la Asamblea General.
- B) Tramitar los Proyectos de Expropiación en los supuestos previstos en estos Estatutos.
- C) Requerir a la Junta de Compensación para la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc., en la medida conveniente.
- D) Prestar a la Junta de Compensación el asesoramiento debido para el logro de las finalidades urbanísticas promovidas.
- E) Cobrar a los socios morosos, por vía de apremio, las cuotas pendientes, a requerimiento del Presidente.
- F) Cuantas resulten de la legislación urbanística.

Art. 49. *Recursos administrativos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de un mes desde su notificación, ante la Asamblea General, quien deberá resolver en el término de los dos meses siguientes a la impugnación. En el supuesto de no adoptar acuerdo en el plazo Indicado, incluso porque en dicho plazo no haya habido reunión, la impugnación se entenderá desestimada por el Asamblea General.

2. Contra los acuerdos y decisiones de la Junta de Compensación podrá interponerse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, recurso de alzada ante la Administración Actuante, dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación del acuerdo. Si el acto no fuera expreso, el plazo será de tres meses a contar a partir del día siguiente a aquél en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

3. Los acuerdos, sin perjuicio de los recursos procedentes, serán inmediatamente ejecutivos.

4. También podrán impugnarse los acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea ante la jurisdicción civil cuando ambos órganos actúen en el ámbito del derecho privado.

5. No estarán legitimados para impugnar los acuerdos quienes hubieren votado a favor de los mismos.

Art. 50. *Responsabilidad de los miembros de la Junta.*—La responsabilidad de los miembros de la Junta ante ésta, así como la de la Junta y sus miembros ante la Administración Actuante, se producirá en los términos regulados por la legislación urbanística de aplicación.

En todo caso, la Junta de Compensación será directamente responsable frente a los Órganos Urbanísticos de la urbanización completa del Sector.

TÍTULO VI

Normas sobre la disolución y liquidación de la Junta de Compensación

Capítulo 1

De la disolución y liquidación

Art. 51. *Causas de disolución.*—1. Una vez cumplidos los fines señalados en estos Estatutos, el Consejo Rector propondrá a la Asamblea General Extraordinaria convocada al efecto, la disolución de la Entidad, quedando facultado para realizar las operaciones necesarias procedentes.

2. Para anticipar la disolución será necesario que todos los miembros de la Junta de Compensación se subroguen individualmente en proporción a sus respectivas participaciones en los compromisos de todo género que determine el órgano tutelar y que haya recaído acuerdo unánime en Asamblea General.

3. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación del órgano bajo cuyo control actúa la Entidad una vez efectuada la cesión de las obras de urbanización y recepcionadas por el órgano tutelante, por adecuarse éstas a los Proyectos definitivamente aprobados.

4. Los acuerdos de disolución y liquidación de la Junta de Compensación deberán ser adoptados en Asamblea General y sometidos posteriormente al acuerdo de aprobación de la Administración actuante. La liquidación definitiva será notificada a todos los interesados con notificación personal. Este trámite deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Madrid, y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix.

Art. 52. *Competencias del Consejo Rector.*—El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Art. 53. *Liquidación.*—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que se designará por la Asamblea General, que se elegirán en primer lugar, si fuera posible, de los miembros del Consejo Rector.

Los liquidadores quedarán sujetos a los acuerdos de la Asamblea, la cual podrá removerlos en cualquier momento y nombrar nuevos liquidadores.

Art. 54. *Destino del patrimonio común.*—El patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá ente los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación.

Forman parte de estos Estatutos las adjuntas Bases, que se atienen al artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASES DE ACTUACIÓN

Parte primera. Disposiciones generales

Primera. *Ámbito territorial y finalidad.*—1. Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la “Junta de Compensación del “SAU-7 Las Cabezas” del suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de San Agustín del Guadalix (Madrid) que fueron aprobadas definitivamente, para este ámbito, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado en sesión celebrada el día 25 de mayo de 2000, que fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 145, correspondiente al día 20 de junio de 2000.

2. La finalidad de las Bases de Actuación es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta de Compensación, en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de los efectos de la Junta. El Ayuntamiento será el Órgano de fiscalización y el receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

3. La función de las Bases es la de contener un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, la valoración de las aportaciones de los miembros de

la Junta, la ejecución de la obra urbanizadora y de la edificación, en su caso, y la adjudicación regulada de bienes y derechos entre sus componentes.

4. Serán de aplicación, en la redacción e interpretación de las Bases, la normativa contenida en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y las demás disposiciones aplicables, teniendo en cuenta como norma de estricta observancia las disposiciones del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de San Agustín del Guadalix publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 6 de julio de 2000, número 159.

Segunda. *Las Bases como norma de distribución de beneficios y cargas.*—1. La función de las Bases es la de contener un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios. El cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

2. En su momento, y en desarrollo de estas Bases, se formulará el Proyecto de Reparcelación, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos. Las determinaciones mínimas que contendrá dicho Proyecto de Reparcelación serán las previstas por el artículo 172, del Reglamento de Gestión Urbanística.

Tercera. *Fuerza de obligar.*—1. La aprobación definitiva de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia, todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que representen la mayoría de las cuotas de participación de la Junta, y dicha modificación habrá de ser tramitada al igual que la aprobación y aprobada por el Ayuntamiento.

3. No obstante, lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación, pero en la notificación al Ayuntamiento habrá de probarse suficientemente ambas circunstancias.

Parte segunda. Contenido esencial

Cuarta. *Criterios de valoración de las fincas aportadas.*—1. Las fincas aportadas se valorarán según la superficie topográfica de las mismas que resulte afectada por la actuación y de conformidad con los criterios de valoración que se establecen para la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, contenidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Sin embargo, por acuerdo unánime, los criterios de valoración podrán ser distintos.

2. Se considerará como unidad de superficie el metro cuadrado, atribuyéndose a cada metro cuadrado un voto. Los votos de cada propietario, reducidos a porcentaje del total, indicarán su cuota de participación en la Junta de Compensación y el módulo de los derechos y obligaciones en ella.

3. La determinación de la superficie de cada finca, será la que resulte del título público de propiedad o de la certificación registral. No obstante, si existiera discrepancia entre la superficie inscrita y la que se deduzca del estudio topográfico, primará esta sobre la anterior.

4. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él, o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, hasta tanto se resuelva la contienda por acuerdo o resolución judicial.

5. En el caso de que el Ayuntamiento haya de recibir en terrenos su participación en el diez por ciento (10%) del aprovechamiento resultante del Sector, y dada la necesaria correlación entre valores aportados y resultantes, la participación de cada uno de los asociados se entenderá referida al noventa por ciento (90%) a todos los efectos.

Quinta. *Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales, derechos personales, y cargas sobre las fincas.*—1. Los derechos reales que no se extingan con la nueva configuración resultante del Proyecto de Reparcelación subsistirán, por subrogación real, sobre las fincas o derechos que se adjudiquen al propietario gravado.

2. Cuando tales derechos resultaren incompatibles con la ejecución del planeamiento, su extinción se producirá por virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. En este supuesto, su tasación se efectuará en el mismo, satisfaciéndose su importe a los titulares interesados, con cargo a dicho proyecto en concepto de gastos de urbanización.

3. La valoración de tales derechos se hará de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y, subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación, o por acuerdo de la Asamblea General.

4. Para la determinación de compatibilidad o no de las cargas, y el procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5. La extinción de los arrendamientos existentes sobre las fincas dará lugar a la indemnización correspondiente, que se satisfará por el propietario de la finca.

6. La contaminación del suelo y subsuelo de las fincas será determinada por técnico competente, quien también establecerá el coste estimado de los trabajos de descontaminación. Este coste se repercutirá como carga específica a la finca e integrará la cuenta de liquidación provisional. El importe definitivo de los trabajos de descontaminación será a costa del propietario de la finca inicial y su liquidación será abonada por este.

Sexta. *Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban deruirse o demolerse.*—1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones en el suelo rural que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban deruirse o demolerse, serán valoradas independientemente del suelo siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, y sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, conforme a las reglas contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La tasación se contemplará en el Proyecto de reparcelación, y su importe será satisfecho por la Junta de Compensación, con cargo a dicho Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

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

3. Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción. Si han quedado incursas en situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración, conforme a las reglas contenidas en el artículo 36.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

4. Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, conforme a las reglas contenidas en el artículo 36.1.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Séptima. *Criterios de valoración en caso de incorporación de Empresa Urbanizadora.*—1. Las posibles aportaciones de empresas urbanizadoras se valorarán de acuerdo con los criterios que determine la Asamblea General, teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar. En el momento de su incorporación se convendrá con la Junta de Compensación si la cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio en la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la Empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso y la etapa en que se le entregarán, bien por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3. La participación de la empresa urbanizadora disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actuaron en la forma

señalada en el artículo 10 de los Estatutos, precepto aplicable también al Ayuntamiento, en el caso de adjudicación de terrenos con aprovechamiento.

4. Cuando la incorporación de empresa urbanizadora se produzca con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación en escritura pública, en esta escritura, se hará constar la existencia del convenio que hayan suscrito con los promotores de la Junta y la cuantificación prevista de terreno que se adjudicará como contraprestación de las obras de urbanización.

Octava. *Procedimiento de contratación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación.*—1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2. En otro caso, la contratación de las obras de urbanización y las de edificación, en su caso, se harán por la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector. La Asamblea, por mayoría, podrá autorizar al Consejo para la contratación directa.

3. En la contratación de las obras de urbanización, la Junta de Compensación debe actuar conforme al principio de publicidad, transparencia y libre concurrencia, posibilitando a la totalidad de los propietarios la participación en el proceso de consulta y adjudicación, a cuyo efecto se habrá de seguir un procedimiento similar al previsto en la legislación de contratos públicos.

4. En el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas, deberán consignarse las circunstancias siguientes:

- a) El compromiso de la empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los Proyectos de Urbanización de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.
- b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial. Como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

5. La Junta podrá concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas para la realización de las obras de urbanización, exceptuándose los terrenos dotacionales y los que sean objeto de cesión obligatoria y gratuita. Si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador, en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

6. Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación quedarán gravadas con carácter real, al pago de los costes de urbanización y demás cargas urbanísticas, en la cantidad que corresponda a cada finca.

Esta afección se podrá cancelar a instancia de la parte interesada mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización y demás cargas correspondientes. Dicha certificación se expedirá cuando hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

Novena. *Costeamiento de la urbanización.*—1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2. Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3. La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.

Décima. *Aportación a la Junta de Compensación. Cuotas de participación. Plazos y forma de pago de cuotas y derramas.*—1. Los propietarios o titulares de otros derechos deberán efectuar sus aportaciones en el plazo que se fije por la Junta.

2. La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación vendrá definida por el coeficiente porcentual que le corresponda en el total del aprovechamiento materializable en el Sector.

Sin perjuicio de ello, desde la constitución de la Junta y hasta la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación, podrá utilizarse transitoriamente como criterio de participación de los miembros de la Junta el del coeficiente porcentual que corresponda a la superficie total aportada por los miembros adheridos, según medición topográfica. No obstante, tras la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación deberá procederse, en todo caso y con carácter retroactivo, al ajuste de las cantidades abonadas hasta dicho momento por los propietarios a los coeficientes de participación por propietarios y fincas establecidos en la cuenta de liquidación de dicho proyecto.

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

4. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique al efecto el Presidente.

5. Se estará a lo establecido en el artículo 43 de los Estatutos respecto del incumplimiento de tales aportaciones.

6. El pago se hará mediante transferencia bancaria, pero por acuerdo con el obligado, que se apruebe en Asamblea General, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas. La valoración de los mismos a tales efectos se determinará en función del valor de la unidad de aprovechamiento que se establezca en el Proyecto de Reparcelación.

7. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta en tanto que el transmitente solo es participe por el terreno que retenga.

Undécima. *Criterios de valoración de las fincas de resultados.*—1. Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el Sector con arreglo a la edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones, de conformidad con el artículo 87.1.d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Para valorar los defectos o excesos de adjudicación, se estará a lo dispuesto en el Proyecto de Reparcelación.

Duodécima. *Adjudicación de las fincas de resultado.*—1. El Proyecto de Reparcelación atenderá, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta y aplicará los siguientes criterios de preferencia entre ellos:

- a) Las parcelas de resultado se adjudicarán de acuerdo con el principio favorable a impedir las adjudicaciones en proindiviso.
- b) Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios, no sea posible la atribución de finca independiente, se harán adjudicaciones en proindiviso si existe acuerdo, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada copropietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo previsto en la Base Decimoséptima.
- c) Se procurará, por último, de conformidad con lo dispuesto el artículo 87.1.e) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 95 del Reglamento de Gestión Urbanística, y siempre que sea posible, que las fincas resultantes adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

3. La parcela mínima edificable será la establecida en el Planeamiento vigente.

4. Las fincas correspondientes a cada fase de urbanización, se adjudicarán materialmente a la conclusión de cada una de ellas. La autorización para la adjudicación o adjudicaciones concretas, corresponde a la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, en su caso.

Decimotercera. *Expropiación por incumplimiento de obligaciones.*—1. Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta al amparo de lo dispuesto en el artículo 108.3.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, es también procedente como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican.

2. Son causas de expropiación:
 - a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, a que alude el artículo 43 de los Estatutos si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o judicial para el cobro de alguna otra cuota.
 - b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 19 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

Decimocuarta. *Fincas a expropiar y su valoración.*—1. En las fincas que se expropien por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación, al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta.

2. El procedimiento expropiatorio será el regulado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

3. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta se tasarán por su valor a efectos urbanísticos, de acuerdo con lo señalado en el Título V Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

4. Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta de Compensación se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas a que se refiere el artículo 41 de los Estatutos.

5. Si cualquiera de los miembros de la Junta de Compensación declinara su derecho a participar en cualquiera de las expropiaciones realizadas a favor de la Junta, la cuota que le correspondería, se repartirá entre el resto de miembros que así lo deseen, acreciendo su cuota en beneficios y cargas en la proporción de que se trate. Las expropiaciones realizadas se repartirán entre los miembros que hayan aportado los fondos en el Proyecto de Reparcelación.

6. Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa, están exentas con carácter permanente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de Transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana regulado en los artículos 104 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

Decimoquinta. *Criterios de valoración de inmuebles edificados por la Junta si ejerciera dicha facultad.*—1. En el supuesto de que se edifiquen inmuebles por la Junta de Compensación, su valoración, y los criterios para determinar el precio de venta a terceros, se establecerán por acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector.

2. En todo caso, la enajenación deberá respetar los principios de publicidad, igualdad y libre concurrencia.

Decimosexta. *Criterios para la distribución de beneficios y pérdidas.*—1. La distribución de beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación se distribuirán entre los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas.

2. Si la participación de la Administración actuante en el aprovechamiento tipo se hace en terrenos, se estimará como titular del diez por ciento (10%) de las cuotas de participación, porcentaje que se entenderá deducido del valor de cada una de las aportaciones a los efectos distributivos. No obstante, las adjudicaciones a la Administración lo serán libres de cargas y gravámenes, aunque las fincas origen las tuvieran.

3. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en la Base Séptima y salvo la excepción que la misma recoge en su último número, ya que las cuotas complementarias guardan directa relación con las fincas respectivamente aportadas por los miembros de la Junta, en tanto no sean solares.

4. La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

5. Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.

6. En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, se estará a lo señalada en el número 3 de la Base Vigésimoprimera. La propuesta de liquidación se formulará por el Consejo Rector, y se remitirá a la Asamblea General para su aprobación.

Decimoséptima. *Compensaciones en metálico.*—1. Las diferencias de adjudicación que resulten inevitables, serán compensables en metálico entre los interesados. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al quince por ciento (15%) del valor de los terrenos que se le adjudiquen.

2. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al valor de la unidad de aprovechamiento que se fije en el Proyecto de Reparcelación.

3. Será procedente, también, el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en el número precedente.

4. En todo caso, se procurará que la atribución de terrenos y metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros, salvo lo dispuesto en el anterior apartado número 1.

5. A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación “in natura”, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

Decimooctava. *Momento de la adjudicación de las fincas resultantes.*—1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por la Administración actuante y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido señalado en los artículos 7 y concordantes del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, de acuerdo con la legislación vigente.

2. Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir al pago de los costes de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real hasta su cancelación.

Decimonovena. *Momento de la edificación de los terrenos.*—1. En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta, la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los Estatutos podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal.

2. La Junta, los propietarios, o las empresas urbanizadoras, podrán edificar sobre los solares adjudicados simultáneamente a la urbanización, cuando en el Sector concurren los requisitos señalados en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística y en las Normas Subsidiarias de San Agustín del Guadalix.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización y recepcionada por el Ayuntamiento.

4. En las solicitudes de licencias de nueva planta para edificar, deberán acreditar ante la Administración actuante, mediante certificación expedida por el secretario de la propia Junta, que están al corriente de pago tanto de los gastos ordinarios como de urbanización.

Vigésima. *Conservación de las obras de urbanización. Exacción de cuotas de conservación.*—1. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación; destinará para ello los fondos necesarios y, si no los tuviere, fijará unas cuotas, proporcionales a las de participación en los beneficios y cargas, con esa finalidad, cuya exacción podrá hacerse por vía de apremio o expropiación. A tal fin, podrá crear una Entidad de Conservación.

2. En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación.

3. Los daños ocasionados en la urbanización como consecuencia de la edificación de las parcelas, serán abonados por las empresas constructoras que los ocasionen, sin perjuicio de la responsabilidad de la Junta ante el Ayuntamiento.

4. En los compromisos entre la Junta y los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquéllos los futuros propietarios. Para ello, la Junta o propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

Parte tercera. Contenido potestativo

Vigésima primera. *Enajenación de terrenos por la Junta de Compensación.*—1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en virtud de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes reales sobre ellos.

2. El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

3. Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros y, si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

Vigésima segunda. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix de la urbanización completa del Sector, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

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 de cesión de las obras.

2. En caso de incumplimiento de la obligación de urbanizar, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, si bien la Junta podrá repercutir en forma directa sobre aquellos de sus miembros que intervinieran en la comisión de la infracción.

3. Cuando en el ejercicio de sus atribuciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según lo preceptuado en la Ley, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, imponiendo en su caso, la reparcelación, o imponer el sistema de expropiación.

4. Cuando la anomalía o infracción hubiera sido cometida por la empresa urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha empresa.

5. Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros de la Junta de Compensación, responsables de los actos o acciones sancionadas, podrá solicitarse de la Administración la exacción por la vía de apremio.

6. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquélla.

Vigésima tercera. *Bienes de uso y dominio público existentes.*—1. Las superficies de suelo de dominio y uso público, que puedan existir o descubrirse como tal dentro del Sector, se entenderán compensadas con los nuevos viales previstos en el proyecto de urbanización y otros terrenos de dicho carácter previstos en el planeamiento, y, en consecuencia, no darán derecho a aprovechamiento.

2. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Vigésima cuarta. *Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.*—1. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la ley, la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le corresponden en pago del diez por cien del aprovechamiento tipo, en el caso de que el pago se haga en terrenos. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. El propio acuerdo producirá la cesión de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan.

3. La Junta de compensación recepcionará provisionalmente a la empresa urbanizadora las obras y solicitará al Ayuntamiento la recepción, lo que se producirá preferentemente antes del transcurso del plazo de garantía de las obras, si estuvieren en condiciones, al objeto de que puedan ser subsanados los defectos aparentes antes de la recepción definitiva que debe realizar la Junta de la empresa urbanizadora.

4. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o de la constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses contados desde la fecha de recepción definitiva por la Junta; y podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

5. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura pública o en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

Vigésima quinta. *Plazos de ejecución para el cumplimiento de las actividades.*—1. Los plazos de ejecución para el cumplimiento de las actividades son los previstos en el Plan de Ordenación del Sector, que lo fija en dos años, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.”

El anterior acuerdo pone fin a la vía administrativa, y puede ser recurrido potestativamente en reposición o impugnado directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo. El recurso de reposición, en su caso, se interpondrá ante la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al del recibo de la presente notificación, y se entenderá desestimado si, transcurrido otro mes desde su interposición, no hubiera recibido notificación alguna. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Madrid en el plazo de dos meses desde el día siguiente al del recibo de la presente. No obstante lo anterior, en el supuesto de que se haya interpuesto el recurso potestativo de reposición, no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del mismo. Todo ello, sin perjuicio de que pueda Vd. utilizar cualquier otra vía de recurso que estime procedente.

En San Agustín del Guadalix, a 20 de diciembre de 2019.—El alcalde, Roberto Carlos Ronda Villegas.

(02/137/20)

