

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

40**FUENTE EL SAZ DE JARAMA**

URBANISMO

Aprobado inicialmente, por la Junta de Gobierno Local el 20 de enero de 2012, el Proyecto de bases de actuación del Sector de Suelo Urbanizable número 1 “Moscatelares”, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, se somete al trámite de información pública por plazo de veinte días, a contar desde la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Durante dicho plazo, el expediente podrá ser examinado por cualquier interesado en la Secretaría municipal para que se formulen las alegaciones que estimen pertinentes.

**BASES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NÚMERO 1
“MOSCATELARES”, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE FUENTE EL SAZ DE JARAMA**

Primera. Ámbito territorial y finalidad

1.1. Las presentes bases de actuación regularán, conjuntamente con los estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación del Sector de Suelo Urbanizable número 1 “Moscatelares”, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, en el término municipal de Fuente el Saz de Jarama (Madrid), delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 23 de septiembre de 2010.

Dicho acto aprobatorio fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 243, de fecha 11 de octubre de 2010.

1.2. La finalidad de estas bases de actuación es regular la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación; la valoración de sus aportaciones; los criterios para la redacción del Proyecto de Reparcelación; la cesión de terrenos dotacionales al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama; el reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento que se ejecuta, con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes definidas en el instrumento reparcelatorio y la ejecución de la urbanización.

1.3. En desarrollo de estas bases de actuación se redactará el Proyecto de Reparcelación, que será tramitado y aprobado con arreglo a lo establecido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, constituyendo el instrumento en el que se materializará la equidistribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y el título formal para la adjudicación de las parcelas resultantes.

1.4. Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los terrenos incluidos en el ámbito de actuación quedarán directa y preferentemente afectados al cumplimiento de todas las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

1.5. Esta afección se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad y se extenderá a instancia de la Junta de Compensación, con los requisitos establecidos en la Ley.

Segunda. Régimen legal y reglamentario aplicable

2.1. La equidistribución de beneficios y cargas del Sector de Suelo Urbanizable número 1 “Moscatelares”, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, se regirá por lo dispuesto en las presentes bases de actuación y, en lo no previsto en ellas, por el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; por el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto; por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; por el Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y por la legislación concordante en la materia.

2.2. La aprobación de las presentes bases de actuación por el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios de terrenos del Sector y, en su caso, por parte de las empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

2.3. Toda modificación de las presentes bases de actuación exigirá que sea aprobada conforme a los estatutos que regulan el funcionamiento de la Junta de Compensación.

Tercera. De los criterios para valorar las fincas aportadas

3.1. La valoración de las fincas aportadas se determinará, en primer lugar, por acuerdo entre todos los propietarios afectados, siempre que dichos acuerdos no sean contrarios a la ley o al planeamiento, ni lesivos para el interés público o de tercero y con arreglo a lo dispuesto en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislación aplicable en la materia.

El valor de las fincas se determinará por la superficie acreditada, aplicando el mismo módulo por metro cuadrado a la totalidad de los terrenos afectados. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie acreditada.

3.2. Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como recibo justificativo del pago de la contribución territorial (IBI), certificación de estar la finca catastrada o amillorada a su nombre, etcétera. En caso de discrepancia entre la superficie registral y la real según medición reciente, prevalecerá en todos los casos esta sobre aquella.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, no será exigible certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, testimonio notarial del título de adquisición para acreditar la superficie computable en el caso de los propietarios de suelo que suscribieron con fecha 14 de enero de 2005 el texto inicial del convenio urbanístico de planeamiento que motivó la tramitación del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable número 1 “Moscatelares”, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, con ocasión del proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, sin perjuicio de lo cual, sí será exigible presentar el nuevo título de propiedad en los supuestos en los que haya habido desde entonces alguna transmisión *inter vivos* o *mortis causa* que afecte a fincas incluidas en el ámbito urbanístico.

3.3. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de participación a las que se refiere el artículo 13 de los estatutos, por convenio entre los interesados, y en su defecto, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes. Provisionalmente se tomará la superficie acreditada en el Registro de la Propiedad para determinar las cuotas.

3.4. Cuando alguna de las fincas aportadas a la compensación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se aplicarán las siguientes reglas:

En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso corresponderá al ministerio fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.

Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso, la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

3.5. En el supuesto de discrepancias sobre la propiedad de terrenos no inmatriculados o en la fijación de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, para la confección del Proyecto de Reparcelación, si bien no se adjudicará hasta tanto no se resuelva por acuerdo entre los interesados acreditada mediante comparencia u otra forma fehaciente, o resolución judicial. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de estas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivas por la vía de apremio en caso de impago.

3.6. De conformidad con lo establecido en el artículo 167.1.a) del Reglamento de Gestión Urbanística, los criterios para valorar las fincas aportadas podrán ser distintos a los expuestos, cuando así se acuerde por unanimidad.

3.7. La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios adheridos a la Junta de Compensación se llevará a cabo teniendo en cuenta la superficie real acreditada de las fincas, en relación con la superficie total del Sector.

3.8. Las cuotas de participación establecidas para la presentación de las bases de actuación y los estatutos para su aprobación al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama tienen exclusivamente carácter instrumental, y por lo tanto, provisional, hasta que se determine la superficie real de las fincas.

3.9. La determinación de las cuotas de participación se establecerá con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación.

3.10. El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones a favor del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación, entre los titulares de suelo que se hubieran adherido a la Junta de Compensación, de conformidad con lo establecido en las presentes bases de actuación. Los bienes y derechos de los titulares no incorporados a la Junta de Compensación quedarán en situación de expropiación forzosa, siendo beneficiaria la Junta de Compensación y órgano expropiante el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama.

3.11. El reparto de los costes de la urbanización efectiva del ámbito urbanístico entre los miembros de la Junta de Compensación se efectuará en proporción a la edificabilidad de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación en relación con la edificabilidad lucrativa total.

Cuarta. De los criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten

4.1. Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al propietario del inmueble afectado. No obstante, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento también incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización a sufragar por todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos siempre que quede acreditada su constitución mediante documentación de fecha fehaciente que demuestre su existencia al tiempo de la aprobación de las presentes bases y estatutos.

4.2. La tasación de estos derechos se efectuará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas contenidas en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto; y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.3. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización y de proyecto.

4.4. Para los supuestos de transformación de derechos o cargas, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística e hipotecaria vigente.

4.5. Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que gravan las fincas aportadas que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización del Sector subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose, en su caso, en virtud del principio de subrogación real a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario de la finca gravada en el Proyecto de Reparcelación.

4.6. En el supuesto de no declararse alguna carga o que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el Proyecto de Reparcelación serán a cargo del propietario que hubiera cometido la omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

4.7. El valor de los demás bienes y derechos afectados por el Proyecto de Reparcelación se determinará por convenio de los interesados, y en su defecto, por la aplicación de lo dispuesto en los artículos 36 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y preceptos concordantes del Reglamento de 26 de abril de 1957.

Quinta. De los criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse

5.1. A excepción de los cauces y el arbolado natural, las plantaciones, cultivos y labores, obras, edificaciones, instalaciones, actividades y mejoras que por no poder conservarse deban ser destruidas o demolidas, se valorarán con independencia del suelo en el Proyecto de Reparcelación y su importe se satisfará al propietario interesado, en concepto de gastos de urbanización, siempre que quede acreditada su constitución mediante documentación de fecha fehaciente que demuestre su existencia al tiempo de la aprobación de las presentes bases y estatutos. No obstante, estas indemnizaciones podrán ser, en todo caso, objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por aportaciones que deba realizar a la Junta.

5.2. Se entenderá que dichos elementos no pueden conservarse en los siguientes casos:

1. Cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan.
2. Cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a un mismo propietario o en terrenos de cesión al Ayuntamiento.
3. Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación prevista incluso como uso provisional.

5.3. La Junta, discrecionalmente, podrá autorizar por plazo determinado la continuidad en la posesión de sus predios por aquellos propietarios que tengan cosechas pendientes u otras circunstancias. Los edificios se mantendrán en posesión de sus poseedores en tanto la Junta no acuerde otra cosa.

5.4. Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados, con deducción de los porcentajes establecidos por el estado de vida del inmueble.

5.5. Los propietarios que resultaran acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras e instalaciones, podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Junta de Compensación. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta de Compensación que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados en el párrafo anterior sea sustituido por las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

Sexta. De los criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

6.1. De conformidad con los artículos 165 del Reglamento de Gestión Urbanística y 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación Empresas Urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión o ejecución urbanística, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Se entenderán como empresas urbanizadoras no solo aquellas que lleven a cabo las obras de urbanización por cuenta de la Junta, sino también aquellas que desarrollen los trabajos de gestión urbanística y de redacción de los documentos técnicos precisos para el desarrollo urbanístico del ámbito.

6.2. La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquellas por la Junta de Compensación, se determinará libremente por las partes y se aprobará por la Asamblea al acordarse su incorporación con arreglo a las reglas fijadas por los estatutos. En todo caso, para fijar dicha valoración se tendrá en cuenta el coste del presupuesto del proyecto de urbanización y/o los acuerdos económicos alcanzados en los contratos de servicios suscritos, conviniéndose entre la empresa y la Junta, en el momento de la incorporación, si esa cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.

6.3. La participación de la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos previstos en los estatutos.

6.4. La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las cauciones que de acuerdo con los estatutos se establezcan.

6.5. La cuota de participación de las empresas urbanizadoras se establecerá en proporción a su aportación económica, en relación con el valor total del suelo aportado por los miembros privados de la Junta de Compensación, estimado en el momento de la incorporación, de mutuo acuerdo entre la empresa urbanizadora y la Junta de Compensación.

La cuota de participación asignada a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta de Compensación.

Séptima. Del procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación

7.1. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de sus órganos de gobierno.

Asimismo, la ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, con los requisitos y efectos señalados en los presentes estatutos y bases de actuación.

7.2. La Junta de Compensación podrá acordar con el contratista que el pago de las obras de urbanización se efectúe en dinero y/o en terrenos, previa valoración por la propia Junta, que deberán quedar reservados a tal efecto en el Proyecto de Reparcelación.

7.3. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

1. El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización debidamente aprobado y en los plazos fijados.
2. La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la administración actuante.
3. Aquellos supuestos de incumplimiento que pueden dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características de las obras o de los plazos de ejecución.
4. La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta de Compensación en garantía de la correcta ejecución de las obras.
5. El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

Octava. Del costeamiento de la urbanización

8.1. Todos los titulares del Sector, y por los terrenos adjudicados en los términos del Proyecto de Reparcelación, participarán necesariamente en los costes de urbanización. No obstante, los miembros de la Junta podrán, de forma individual, sustituir el pago de las aportaciones en metálico por un porcentaje del aprovechamiento urbanístico que le resulte de adjudicación según la cuota porcentual que le corresponda dentro de la Junta, valorando dicho aprovechamiento de común acuerdo entre las partes. De no alcanzarse dicho acuerdo, el miembro de la Junta abonará el importe de dichas cargas en metálico. La dación en pago de los terrenos resultantes lo será a favor de la Junta de Compensación, en pleno dominio y libres de cargas y gravámenes.

Igualmente la Junta de Compensación podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiese reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación.

8.2. En este caso, las cargas de afección urbanística que afectan a las fincas de resultado en garantía de la correcta ejecución de la urbanización a las que se refieren los artículos 178 del RGU y 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, podrán concentrarse recaeando exclusivamente sobre las parcelas cedidas a la Junta en pago o compensación de los gastos de urbanización y liberando las restantes parcelas que le fueren adjudicadas al cedente una vez deducido el aprovechamiento destinado a compensar dichas cargas. En estos casos, habrá de justificarse que las parcelas gravadas son garantía suficiente para cubrir las responsabilidades económicas que pudieren derivarse conforme con la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación.

8.3. Asimismo, cabe la posibilidad de que determinados propietarios miembros de la Junta de Compensación acuerden entre sí la asunción por uno de ellos de la totalidad de las cargas de urbanización de las fincas aportadas por otro propietario miembro, recibiendo en pago de dicha obligación parte del aprovechamiento urbanístico que le resulte de adjudica-

ción al cedente dentro de la Junta según su cuota porcentual, con la posibilidad contemplada en el número precedente según los acuerdos alcanzados al efecto entre las partes que, en todo caso, deberán ser debidamente acreditados ante la Junta de Compensación mediante documento fehaciente.

8.4. Serán estimados como costes de urbanización los gastos de toda índole que genere la adecuada ejecución de la urbanización conforme al Proyecto de Urbanización y demás proyectos específicos aprobados, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

8.5. El pago de los costes de urbanización a la entidad urbanizadora, en su caso, podrá realizarse bien mediante abono de prestación económica, bien con suelo en el Sector, según el acuerdo alcanzado por la Asamblea General y conforme a los contratos suscritos al efecto entre las partes.

8.6. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación, en caso de no incorporación, será satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas participaciones.

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

8.8. En todo caso del cumplimiento del pago de los costes de urbanización, así como de la cuota parte que se adeudase por indemnizaciones o justiprecios y demás gastos que hubiesen sido abonados por la Junta de Compensación, responderá el titular con los terrenos adjudicados, que quedarán gravados con carácter real a tal efecto en la forma que se establece en los números precedentes.

8.9. La cesión de las obras de urbanización, de las instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre los terrenos de uso y dominio público que deban ser adjudicados al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante dentro del plazo no superior a tres meses, contado desde su recepción por parte de la Junta de Compensación.

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

Novena. De los criterios de valoración de las fincas resultantes

9.1. La valoración de las fincas resultantes se determinará, en primer lugar, por acuerdo entre los propietarios y, a estos fines, estos podrán aprobar la aplicación de los coeficientes que hayan de tenerse en cuenta a fin de ponderar los distintos usos y tipologías previstos en el planeamiento que se ejecuta, teniendo en cuenta el valor de mercado actualizado al tiempo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

En defecto de acuerdo, se estará a las reglas que para la reparcelación se establecen en los artículos 88 al 93 y siguientes del Reglamento de Gestión.

9.2. La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero estas habrán de tasarse en dinero, para que en el supuesto de que hubiera que determinar el importe de alguna indemnización por diferencia de adjudicación se pudiera cuantificar.

Décima. De las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere

10.1. La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación se efectuará, en primer lugar, con arreglo a lo convenido por los interesados, siempre que no sea contrario o a la Ley o al Planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero.

10.2. Se procurará, siempre que lo permitan las exigencias de la reparcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Esta regla no será aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas en terrenos destinados por el plan que se ejecuta a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada. Por lo demás, se aplicará lo dispuesto en los artículos 88 y siguientes del Reglamento de Gestión.

10.3. Los propietarios adheridos a la Junta de Compensación, así como el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama en relación con el aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, y también, en su caso, las empresas urbanizadoras, tendrán derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes según Ley o acuerdos establecidos.

10.4. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios o la Junta de Compensación acordará su compensación en metálico a todos ellos.

Esta misma regla se aplicará para completar los defectos de adjudicación que no permitan la asignación íntegra de una finca independiente y siempre que la Junta de Compensación no opte por su compensación en metálico.

10.5. Las compensaciones en metálico derivadas de los excesos o defectos de adjudicación serán abonadas de forma inmediata y, en todo caso, con ocasión de la primera derrama que se gire a los miembros de la Junta de Compensación tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación. En dicha derrama, además, se ajustarán las cantidades abonadas hasta la fecha al aprovechamiento realmente adjudicado. El valor será aprobado por la Asamblea General mediante acuerdo de la mayoría de sus miembros que, al mismo tiempo, representen dos tercios de las cuotas de participación, siendo tomado como valor de referencia el valor de mercado propio del momento en el que se practique la compensación.

10.6. La adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios será, en todo caso, preferible a la adjudicación en pro indiviso.

10.7. Cuando concurra alguno de los supuestos contemplados en el artículo 89 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se podrá llevar a cabo la reparcelación económica cuando así lo acepten los propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie total del Sector.

10.8. Toda la superficie que con arreglo al Plan sea susceptible de propiedad privada aunque no sea edificable deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, siendo válida también la adjudicación a la propia Junta de Compensación.

10.9. Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresa urbanizadora incorporada a la Junta se efectúe en solares o fincas resultantes, estas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordare la afectación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras o se estableciese otra cosa en el acuerdo entre la Junta de Compensación y la empresa urbanizadora.

10.10. Tratándose de parcelas destinadas a viviendas multifamiliares, cabrá establecer en el propio Proyecto de Reparcelación sistemas de división que fijen los elementos comunes de los elementos constructivos bajo rasante a través de la constitución de conjuntos inmobiliarios.

Undécima. *De los criterios para la valoración y fijación del precio de venta a terceros de los inmuebles propiedad de la Junta de Compensación*

11.1. Cuando la Junta de Compensación disponga libremente de los terrenos propiedad de la misma, o para el caso de que quede facultada para la construcción de inmuebles, el procedimiento de adjudicación y la fijación del precio de venta se determinará mediante acuerdo mayoritario de los miembros en Asamblea General.

Duodécima. *De los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que dará lugar a la expropiación de sus bienes y derechos*

12.1. Conforme a lo dispuesto en los artículos 167.1.h) y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística y 108.3.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, y de estar al corriente en el pago a la Junta de las cuantías derivadas de la ejecución urbanística, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Junta para solicitar ante la Administración actuante la expropiación de sus respectivos derechos a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

12.2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, esta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

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

12.4. El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística, para actuaciones aisladas.

Decimotercera. *De la forma y plazos en que los miembros de la Junta han de realizar las aportaciones a la misma*

13.1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de los estatutos, la Asamblea General, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros adheridos a la Junta de Compensación, decidirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

13.2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que por la Junta de Compensación se les hubiera notificado el acuerdo de la Asamblea General en que hubiere sido acordado el pago. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo que será equivalente al interés legal del dinero más dos puntos porcentuales, aplicado sobre la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida con dicho recargo en un plazo de quince días, a contar desde el requerimiento que por el Consejo Rector de la Junta se le practique. Además, el socio moroso correrá con los gastos que se produjeran a fin de hacer efectivo el cobro, incluidos los de abogado y procurador, aun cuando su actuación no fuera preceptiva.

13.3. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá contra el socio moroso por vía de apremio, o utilizando el derecho de expropiación forzosa en favor de la Junta, a través del órgano municipal competente.

13.4. El pago se hará normalmente en metálico, y excepcionalmente, por acuerdo entre el obligado y la Junta de Compensación, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos aportados a la Junta, valorados de común acuerdo. De no alcanzarse acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en metálico.

Decimocuarta. *De la reglas para la distribución de beneficios y cargas*

14.1. Salvo acuerdo o pacto en contrario, el alcance de las obligaciones de urbanización en el sistema de compensación será el establecido en los artículos 98 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, con expresa mención al reintegro de las cantidades en metálico a quienes las hubiesen anticipado con los gastos que hubiesen comportado, incrementadas con el interés legal correspondiente por el plazo transcurrido, conforme a lo señalado en el apartado 4 del artículo 100 del citado texto legal.

14.2. La distribución de beneficios y cargas se efectuará conforme lo dispuesto en los artículos 157 del Reglamento de Gestión; 86 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 13 de los estatutos de la Junta; es decir, de forma solidaria y con arreglo a la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda, computándose en cada momento las participaciones de los miembros incorporados a la Junta.

14.3. Si al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama.

Decimoquinta. *De los supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación*

15.1. Las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, se valorarán al precio de las parcelas resultantes según los valores medios de mercado vigentes al tiempo de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto para ser compensadas en la misma, como indemnizaciones a quienes correspondan. El abono efectivo de dichas compensaciones se producirá con ocasión de la primera derrama que se practique en el seno de la Junta.

15.2. También se incluirán en dicha cuenta para ser compensados como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento de Gestión y 87.f) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Decimosexta. *Del momento en que puedan edificarse los solares adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras*

16.1. En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por sus adjudicatarios, se estará, en todo caso, a las normas referentes al ejercicio de la facultad de edificar establecidas en el título II, capítulo I, del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en los artículos 19 a 21 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

16.2. Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, todo ello sin detrimento de la posibilidad de edificación simultánea a la urbanización. Para ello, los miembros de la Junta de Compensación que sobre parcelas de su propiedad y previo otorgamiento de la preceptiva licencia de construcción, procedan a la edificación de las parcelas resultantes simultánea o previamente a la recepción definitiva de las obras por la Administración actuante, estarán obligados a depositar en la Junta de Compensación, por cada parcela a edificar, aval o depósito en metálico por el importe que determine la Asamblea General, para responder de los desperfectos que, con motivo de la ejecución de las obras de edificación se produzcan en los elementos de la urbanización, cuya devolución, en su caso, se hará al miembro depositante una vez haya obtenido la licencia de primera ocupación.

16.3. Los miembros que soliciten el otorgamiento de la licencia de construcción deberán justificar, mediante certificación expedida por el secretario, con el visto bueno del presidente de la Junta, que están al corriente en el pago de las aportaciones solicitadas y, a los que lo hagan de la primera ocupación, que justifiquen de la misma forma que no tienen pendientes las reparaciones de desperfectos de los elementos de la urbanización.

Decimoséptima. *De la forma de exacción de las cuotas de conservación si procediere, hasta la disolución de la Junta*

17.1. Respecto de los gastos de conservación de la urbanización, que serán de cargo de la Junta hasta el momento de la recepción de las mismas por la Administración actuante, se repercutirán entre los propietarios de las parcelas en función de su cuota de participación en la Junta, excepto los servicios que puedan ser medidos por contador o aforo, que lo serán en proporción al consumo y gasto habido.

17.2. La conservación de las obras de urbanización por la Junta de Compensación y el mantenimiento de las instalaciones de los servicios públicos, una vez formalizada la recepción de las mismas, será a cargo de la Administración actuante, salvo que en el Plan General, Plan Parcial o en el convenio que se suscriba, en su caso, se establezca la obligación de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, pudiendo esta constituirse por transformación de la Junta de Compensación una vez cumplidos los fines de esta, según previene el artículo 41.3 de los estatutos, o mediante la aprobación de un proyecto de entidad urbanística colaboradora de conservación que dé lugar a la creación de una nueva personalidad jurídica.

17.3. No obstante lo anterior, en el caso de haberse edificado con carácter simultáneo a la urbanización, el Consejo Rector podrá imponer a los miembros afectados obligaciones adicionales respecto a la conservación de la urbanización, cuando sea presumible un uso o deterioro excepcional de la misma por tal motivo.

Fuente el Saz de Jarama, a 25 de enero de 2012.—La alcaldesa, María José Moñino Muñoz.

(02/960/12)