

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

44

GRIÓN

URBANISMO

Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la UE-34 de las Normas Subsidiarias de Griñón, aprobados definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Griñón, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de septiembre de 2023.

BASES ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-34 DE GRIÓN

Base 1.^a *Ámbito territorial y finalidad*

Las presentes Bases de Actuación regularán las actuaciones de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-34 de las Normas Subsidiarias de Griñón, conjuntamente con los Estatutos que se encuentran actualmente en tramitación.

La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de redes públicas y el reparto de beneficios y cargas derivados del Planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación y al Ayuntamiento de Griñón, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del Ayuntamiento de Griñón el Proyecto de Reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directa y preferentemente afectados al cumplimiento de todas las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación y, por tanto, de la propia Junta.

Esta afección se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad y se extenderá a instancia de la Junta, con los requisitos establecidos en el artículo 5 de las Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria aprobadas por Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, con los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes de las mismas Normas.

Base 2.^a *Componentes de la Junta de Compensación*

Tienen derecho a incorporarse a la gestión por el sistema de compensación la totalidad de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

La participación de cada miembro de la Junta de Compensación en los beneficios y cargas que la actuación urbanística comporta vendrá definida por la cuota de participación establecida en función de la superficie aportada que, sin perjuicio de las alteraciones que puedan producirse durante el tiempo de la actuación de la Junta, son inicialmente las siguientes:

- YPS Sociedad Urbanizadora, S.A.: 1, 10.995,24 m² (93,22 %).
- Miguel González de Parla y Felisa Lázaro González: 2, 800,11 m² (6,78 %).

Dentro del ámbito se encuentra el denominado Camino de los Chopos, de titularidad municipal con una superficie de 799,76 m², superficie que no genera aprovechamiento urbanístico por cuanto que se produce la sustitución del camino por los viales públicos, de conformidad con el artículo 47.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Los promotores de la Entidad de Compensación aceptan formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquellas.

En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en esta, se procederá al reajuste de las participacio-

nes porcentuales de los socios, asignándoles la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

Base 3.^a *Régimen legal y reglamentario aplicable*

La compensación en el ámbito señalado en la Base 1.^a se regirá por lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid; el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, en lo modificado por la Ley 9/2001; por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre normas complementarias del Reglamento Hipotecario; y por la Ley 6/1998, de 13 de abril; y en las presentes Bases de Actuación y, en lo previsto en ellas, por las normas de que resultan de aplicación.

La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento de Griñón supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

Toda la modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada conforme a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación, debiendo darse a la modificación del trámite previsto en el artículo 107.2.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Base 4.^a *Criterios de valoración de las fincas aportadas y cuota de participación*

El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas aportadas.

En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, la propiedad se conceptuará de dudosa, o en su caso litigiosa, siendo la Administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades dudosas o en litigio a efectos de la tramitación del expediente.

En estos casos, los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por vía de apremio en caso de impago (art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística).

La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación se basará en la proporción entre la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total de la misma.

En caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física resultante de la medición, prevalecerá esta última sobre la primera.

Las cuotas de participación que se utilizan para la presentación de estas Bases y Estatutos tienen exclusivamente carácter instrumental y, por tanto, provisional.

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

Una vez constituida la Junta de Compensación, la Asamblea General fijará las que corresponderán inicialmente a las fincas que hubieran sido aportadas a la Junta, y que se aplicarán provisionalmente hasta que su fijación definitiva sea aprobada con el Proyecto de Reparcelación.

El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones para redes públicas, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación, entre los titulares de suelo de propiedad privada que se hubieran integrado en la Junta de Compensación de acuerdo con lo establecido en estas Bases. Los bienes y derechos de los titulares no incorporados a la Junta quedarán en situación de expropiación forzosa, siendo beneficiaria la Junta de Compensación y órgano expropiante el Ayuntamiento de Griñón.

Base 5.^a *Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas*

Valoración de los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.

Los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, se extinguirán en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación; siendo valorados con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 13 de abril) y su importe se satisfará a los titulares de los mismos con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización, en proporción a sus respectivas cuotas.

Cuando se trate de derechos reales incompatibles con el planeamiento, se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario del suelo gravado, dada su na-

turalaleza de derecho limitativo del dominio; ello sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación. Si los derechos fueran de naturaleza personal e incompatibles con el planeamiento, se satisfará su valor a los interesados con cargo a los gastos de urbanización.

En el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con el planeamiento, los titulares de los primeros compartirán con el propietario el valor de la cuota atribuida a este; y los titulares de los segundos mantendrán la misma situación jurídica.

Criterios de valoración de edificaciones e instalaciones que deban demolerse.

Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos que puedan existir sobre las fincas y que deban derruirse, por ser incompatibles con las determinaciones del Plan, no se considerarán como valores o derechos aportados a efectos de determinar la cuota de participación, sino que serán objeto de indemnización, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados en el apartado anterior cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización, o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento por no poder quedar en situación de fuera de ordenación.

La valoración de las obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos se efectuará de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 31 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

Los propietarios que resultaran acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones 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 que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados en el apartado 5.2.3 de esta Base sea sustituido por las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

El abono del importe de las indemnizaciones, previo acuerdo de la Junta y conformidad del propietario, podrá realizarse mediante la construcción de edificaciones o instalaciones similares a las que hubiera que eliminar.

Base 6.^a Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

El artículo 12 de los Estatutos de la Junta de Compensación prevé la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta para participar en la gestión de la unidad de ejecución.

En tales supuestos, 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 y la Junta.

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

No obstante, cualquier miembro de la Junta podrá mantener su situación anterior a la incorporación de las empresas urbanizadoras, sin reducir su cuota de participación y sin sustituir, por tanto, su contribución económica por cesión de terrenos (o cuota de participación), cuando así lo haga constar en la reunión de la Asamblea en la que se acuerde la incorporación o dentro del plazo de un mes, siguiente a la comunicación del acuerdo o convenio entre la Junta y la empresa, en cuyo caso deberá satisfacer los gastos de urbanización que le correspondan proporcionalmente en efectivo metálico, contra certificación que acredite la ejecución de las unidades pertinentes.

Base 7.^a Compromisos de urbanización

Compromisos generales.

La Junta de Compensación efectuará la urbanización interior completa de la totalidad de la unidad de ejecución prevista en las NN. SS.

Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por la Empresa o Empresas que se determine en virtud de acuerdo de la Junta de Compensación.

También podrá realizarse, en todo o en parte, por Empresas Urbanizadoras incorporadas a la Junta con los requisitos que se establecen en estas Bases y en los Estatutos.

En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución se harán constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:

- a) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el proyecto de Urbanización aprobado.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.
- d) La retención o aval, que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones o avales, no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Junta de Compensación.
- e) El modo y plazos para el abono por Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

Financiación y pago de las obras de urbanización.

Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación.

Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva conforme a los términos establecidos en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Las fincas que se reservan en el Proyecto de Reparcelación para financiar con el producto de su venta las obras de urbanización quedarán exoneradas de la carga a que se refiere el apartado anterior. No se aplicará esta regla en el caso de que el pago se efectúe en terrenos, a las empresas urbanizadoras incorporadas.

Cesión de las obras de urbanización.

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

Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscriben la Administración actuante y la Junta de Compensación en el plazo de tres meses desde la fecha de ofrecimiento formal conforme al artículo 135.8 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

De conformidad con el artículo 137 de la Ley 9/2001 podrá acordarse de que la conservación de las obras de urbanización sea realizada por una Entidad Urbanística de Conservación constituida a tal efecto.

Base 8.^a *Criterios de valoración de las parcelas resultantes*

Valoración.

Las parcelas resultantes se valorarán en el Proyecto de Reparcelación en función de la edificabilidad asignada a cada una de ellas conforme a las determinaciones establecidas por la ordenación de aplicación fijada en las NN. SS., que simultáneamente se presenta, expresada en metros cuadrados/metros cuadrados.

Para la homogeneización de las edificabilidades de distintos usos y su traducción en unidades de aprovechamiento para su reparto entre los miembros de la Junta de Compensación, esta podrá aprobar los coeficientes de ponderación aplicables a los distintos usos en el Planeamiento General, teniendo en cuenta los valores de mercado y los criterios que la Junta considere aplicables para garantizar el equitativo reparto de beneficios y cargas.

No se tendrá en cuenta la localización como factor de corrección de la valoración como tampoco se tendrá en las valoraciones de fincas de aportación. Tampoco será el grado de

urbanización factor de corrección, por no representar un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado.

Tasación.

La valoración podrá hacerse en puntos o unidades de aprovechamiento; pero estos habrán de tasarse en dinero, en el supuesto de que hubiera que determinar el importe de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

Base 9.^a *Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes y para las cesiones obligatorias*

Adjudicación a los propietarios particulares miembros de la Junta.

Las fincas adjudicadas se situarán en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los titulares de los mismos, salvo acuerdo de los interesados, siempre que lo consientan las exigencias del planeamiento y de la parcelación, y la ejecución de las presentes Bases.

Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Griñón, en relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, y, en su caso, las empresas urbanizadoras, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

Cuando el derecho de algún miembro de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de parcelas completas a su favor, se procederá a realizar adjudicaciones proindiviso, sujetas a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

No se harán adjudicaciones que excedan del 15 % de los derechos de los propietarios; por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que este no rebase el 15 % de los expresados derechos.

Si la cuantía del derecho de algún propietario no alcanzare el 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los partícipes en la forma establecida en la Base 13.^a.

No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies que sean inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Cesiones al Ayuntamiento.

En el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán al Ayuntamiento de Griñón los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de los sistemas generales adscritos, viario, zonas verdes y espacios libres y el 10 % de aprovechamiento lucrativo, salvo acuerdo con el Ayuntamiento de sustitución de esta cesión por el pago de su valor en dinero.

Base 10.^a *Expropiación por incumplimiento de obligaciones*

Sin perjuicio de la expropiación de las fincas pertenecientes a los propietarios no incorporados en tiempo y forma hábiles a la Junta de Compensación, procederá también la expropiación de las fincas de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

- El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.
- El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 37 de los Estatutos, obtenida la aprobación correspondiente de la Asamblea General y del Órgano urbanístico de control.
- En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la legislación urbanística vigente y comporten tal sanción.
- 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.

En estos supuestos la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.3.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Base 11.^a *Forma y plazos para realizar las aportaciones por los miembros de la Junta*

Los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a abonar las cuotas ordinarias o extraordinarias, en la forma y plazo previstos en los Estatutos de la Junta de Compensación y en las presentes Bases.

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 de su aportación a la Junta, valorados de común acuerdo. De no alcanzarse este acuerdo o de no prosperar, el obligado satisfará el importe de la cuota en metálico, conforme a la regla general establecida en esta Base.

Base 12.^a *Distribución de beneficios y pérdidas*

La Asamblea General podrá transferir al ejercicio económico siguiente los resultados del balance o distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios o las pérdidas producidas. En este último caso acordará la imposición de las cuotas extraordinarias que procedan.

Si al tiempo de la disolución de la Junta existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento de Griñón.

Base 13.^a *Compensación en metálico*

Cuando hayan de establecerse compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, en más o en menos, dichas compensaciones se determinarán en conformidad con lo determinado en la Base 8.2, atendiendo al precio medio del mercado de las parcelas resultantes.

Las compensaciones se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el artículo 87.1.f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Base 14.^a *Momento de edificación de los terrenos*

Licencias de construcción.

Antes de la finalización de las obras de urbanización podrá autorizarse la edificación siempre y cuando esté vinculada a la simultánea terminación de las mismas que sean inmediatas a la parcela de que se trate y en las condiciones del artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística. En el supuesto de que los miembros de la Junta formularan solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la compensación, deberán comunicarlo previamente a la Junta de Compensación y acreditar ante la Administración actuante, mediante certificación expedida por el Secretario de la propia Junta, que están al corriente en el pago, tanto de los gastos ordinarios como de urbanización. La Junta podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del petionario frente a la misma, sin perjuicio del otorgamiento de las licencias con sujeción a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en estas Bases.

Base 15.^a *Exacción de las cuotas de conservación hasta la disolución de la Junta*

Las obras de urbanización serán conservadas con cargo a la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor del Ayuntamiento de Griñón, de acuerdo con el artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

En los supuestos en que se autorice la edificación simultánea conforme a lo previsto en la Base 14.^a, la Junta de Compensación podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto a la conservación de la urbanización, cuándo pueda presumir un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

Base 16.^a *Actualización de coeficientes*

Con posterioridad a la constitución de la Junta e incluso a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, por causas diversas legal o estatutariamente prevenidas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones en metálico, o cualesquiera otras que modifiquen las proporciones tenidas en cuenta) las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización.

La Junta de Compensación, cuando concurra alguna de las circunstancias indicadas, procederá a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor desde el mismo momento de su aprobación por la Asamblea General.

Base 17.^a *Conservación de la urbanización*

La conservación de las obras e instalaciones públicas corresponderá al Ayuntamiento de Griñón a partir de su recepción por dicho Ayuntamiento. Hasta ese momento la conservación corresponderá a la Junta de Compensación.

Por esta razón la Junta de Compensación responderá durante el periodo de un año a contar desde la firma del acta de recepción de las obras de urbanización, o desde la subsanación de los defectos, en su caso, conforme a lo establecido en el apartado 4 del art. 135 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con el artículo 137 de la Ley 9/2001 podrá acordarse de que la conservación de las obras de urbanización sea realizada por una Entidad Urbanística de Conservación constituida a tal efecto.

Base 18.^a *Proyecto de reparcelación*

La Junta de Compensación ha de formular el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, con sujeción a lo establecido en las Bases de Actuación, de conformidad a los dispuestos en los artículos 172 del Reglamento de Gestión Urbanística y del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza Urbanística.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación se procederá a su protocolización notarial o a la expedición del correspondiente documento administrativo, con los requisitos legalmente establecidos, y a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece por el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

La aprobación del Proyecto de Reparcelación comportará la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas y la cesión al Ayuntamiento de Griñón de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, con contenido lucrativo o no, determinados en el planeamiento que se ejecuta.

Base 19.^a *Tratamiento de la finca propiedad de D. Miguel González de Parla y D.^a Felisa Lázaró González*

Las condiciones del desarrollo urbanístico de esta parcela serán las siguientes:

Se mantendrá la delimitación y, por tanto, la superficie actual de la parcela, manteniéndose la edificación existente, a la que se asignará una superficie construida de 200 m² computables.

Los propietarios de esta parcela estarán exentos de la cesión y el pago de cualquier gasto de desarrollo y urbanización del ámbito, incluyendo la renovación de los armarios de acometidas de la parcela, en caso de ser exigible por las compañías suministradoras.

Los propietarios de la parcela se comprometen a suscribir la totalidad de los documentos, públicos o privados, que sean exigibles para el desarrollo de la UE-34, tales como presentación de la iniciativa, escritura de constitución de la Junta de Compensación, proyecto de reparcelación, etc., proyecto este en el que se le adjudicará una única parcela que se corresponde con la que actualmente tiene la edificación.

Correrá a cargo de los propietarios de la parcela únicamente las obras de acondicionamiento o ejecución de cerramiento de la parcela, en caso de ser necesarias, salvo que sufra daños por causas imputables a las obras de urbanización que se efectúen, en cuyo caso, la Junta de Compensación efectuará a su costa la restitución total o parcial del vallado.

Las redes de saneamiento de aguas pluviales y fecales de la vivienda actualmente discurren en dirección norte sur por el extremo oeste del ámbito. Se ejecutarán las acometidas de pluviales y fecales al Camino del Chopo, incluso con modificación del saneamiento interior de la parcela, anulando la evacuación de pluviales y fecales actualmente existente.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-34 GRIÑÓN

TÍTULO I

Denominación, características y normativa de la Junta de Compensación

Artículo 1. *Denominación y naturaleza.*—Para la ejecución de los terrenos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución UE-34 de Griñón según delimitación contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cubas de la Sagra, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Comunidad de

Madrid de fecha 18 de noviembre de 2008, se constituye la que se denomina Junta de Compensación UE-34 de Griñón que se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística estatal, la normativa de la Comunidad Autónoma y por los presentes Estatutos.

La Junta tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

La personalidad jurídica se entenderá adquirida a partir del momento de la inscripción del acuerdo aprobatorio por el Excelentísimo Ayuntamiento de Griñón, junto con copia autorizada de la Escritura de Constitución de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo previsto en el artículo 26.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La Junta podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes. Además, actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que son sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

Art. 2. *Régimen jurídico.*—La Junta de Compensación de la UE-34 de Griñón se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y las Bases de Actuación que lo complementan y por lo dispuesto en la Sección 3.ª, Capítulo IV, Título III, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones que se dicten para su desarrollo. Siendo, entre tanto, de aplicación supletoria, las normas contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y demás disposiciones que resulten de aplicación a la actuación por el sistema de compensación.

Art. 3. *Domicilio.*—Se establece el domicilio de la Entidad, en la Calle Atenas, n.º 9, local de Toledo (CP 45005).

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Órgano Urbanístico de control, así como al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 4. *Objeto y fines.*—Es objeto de la Junta de Compensación ejercer la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución de la UE-34 de Griñón, directamente por los propietarios de suelo afectados por el mismo, bajo la dirección, supervisión, intervención y control del Ayuntamiento de Griñón.

Con tal finalidad la Junta de Compensación tendrá, entre otros los siguientes fines:

- A) Gestionar y encargar a los técnicos competentes la redacción del Estudio de Detalle y del Proyecto de Parcelación hasta su aprobación y plena validez jurídica.
- B) Practicar el reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del mismo, entre los propietarios del suelo comprendido en su ámbito de actuación y mediante la formulación del correspondiente Proyecto de Compensación.
- C) Ejecutar las obras necesarias según el Estudio de Detalle hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento y entrega de los terrenos de cesión obligatoria.
- D) Ejecutar el Proyecto de Compensación para su tramitación y ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación.
- F) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de las Administraciones Públicas, así como ante los jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
- G) Recaudar por vía de apremio y por delegación del Ayuntamiento de Griñón las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por cualquiera de sus miembros o personas que legalmente les sustituyan en la misma.
- H) Para la realización de sus fines podrá llevar a cabo cuantos actos sean necesarios o convenientes en derecho, incluso la compraventa de solares e inmuebles, la obtención de créditos con la garantía de las fincas de la unidad de actuación y de la edificación sobre las mismas.
- I) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes.

Art. 5. Órgano urbanístico de control.—La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Griñón, el cual dirigirá, supervisará, intervendrá y controlará su gestión, ejerciendo, entre otras, las siguientes funciones:

- a) Aceptar la iniciativa y someterla a su tramitación por el procedimiento legalmente establecido, con apertura por plazo mínimo de veinte días, del trámite de información pública y audiencia a los propietarios de todos los terrenos afectados, mediante citación individualizada, salvo que la iniciativa haya sido formulada por acuerdo de todos los propietarios.
- b) Elegir entre la iniciativa y alternativas presentadas, la que considere más adecuada al interés general urbanístico, de acuerdo con las reglas establecidas a este respecto, en el artículo 111.5 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Aprobar definitivamente la aplicación del sistema de compensación, así como los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta y demás instrumentos de su competencia.
- d) Designar un representante en el máximo órgano de gobierno de la Junta de compensación.
- e) El ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema.
- f) Delegar en la Junta de Compensación la facultad de utilizar la vía de apremio para el cobro de las cuotas de urbanización y demás cantidades adeudadas por sus miembros.
- g) Resolver los recursos que se interpongan contra los acuerdos de la Junta de Compensación.
- h) Aprobar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- i) Cuantas otras atribuciones le correspondan con arreglo a las leyes.

Art. 6. Polígono que constituye su objeto.—Es el designado como UE-34 de Griñón en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cubas de la Sagra, aprobadas definitivamente el 18 de noviembre de 2008.

La extensión superficial de la UE 34 de Griñón, es, según su medición real, de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado, de 12.595,11 m² y está delimitada de la siguiente manera:

- Norte: con la Calle del Chopo.
- Sur: con el arroyo de la Peñuela.
- Este: con suelo no urbanizable común, parcelas rústicas 19, 30 y 31 del polígono 8.
- Oeste: con la Unidad de Ejecución 32 y la parcela catastral 89180/9.

La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación, que se incorporen voluntariamente a la misma.

Art. 7. Duración.—La Junta de Compensación estará habilitada para el ejercicio de sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores y durará hasta el total cumplimiento de su objeto social, salvo que se produzca su disolución en los términos previstos en los presentes Estatutos. La Junta no podrá disolverse sin la aprobación del Ayuntamiento.

TÍTULO II

Socios y constitución de la Junta

Art. 8. Socios de la Junta de Compensación.—1. La Junta se compone de las personas físicas y jurídicas propietarias de los terrenos, sean promotores o adheridos a la Junta y que son los siguientes:

- YPS Sociedad Urbanizadora, S.A.: 10.995,24 m² (93,22 %).
- Miguel González de Parla y Felisa Lázaro González: 2, 800,11 m² (6,78 %).

Dentro del ámbito se encuentra el denominado Camino de los Chopos, de titularidad municipal con una superficie de 799,76 m², superficie que no genera aprovechamiento urbanístico por cuanto que se produce la sustitución del camino por los viales públicos, de conformidad con el artículo 47.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.

2. Serán socios fundadores los propietarios afectados por la actuación que representando al menos 50 % de la superficie del sector, firmen la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación por los que se han de regir la Junta de Compensación y la presente ante el Ayuntamiento de Griñón, junto con el resto de documentos exigidos por el artículo 106.1 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, tomando, por tanto, la iniciativa para la aplicación del sistema o que presentando una alternativa a una iniciativa anterior, resulten adjudicatarios del concurso que al efecto se celebre.

3. Los propietarios no promotores podrán incorporarse a la Junta durante el plazo de 15 días a partir de la notificación individual o en el de un mes a partir de la notificación por parte del Ayuntamiento de Griñón del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación; notificación que se les hará personalmente sin perjuicio de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial correspondiente.

4. La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

5. Para que la incorporación surta efectos, será preciso que los propietarios adheridos depositen en el plazo de un mes, desde que se les requiera por la Junta y a disposición de esta, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

6. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para ejecutar las obras de urbanización, en las condiciones que se establezcan.

7. El hecho de no presentar ante el Ayuntamiento de Griñón la solicitud mencionada en el apartado 3 dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación facultará a la Junta de Compensación para solicitar la expropiación a su favor, de las fincas propiedad de los no incorporados en los términos establecidos en el artículo 108.3.b) de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 9. *Constitución de la Junta.*—1. Determinados en forma los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo fijado al efecto por el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria mediante carta certificada con diez días hábiles de antelación a la fecha prevista y señalando en aquella el objeto de la Convocatoria.

2. La constitución se hará mediante Escritura Pública, en la que deberán hacer 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 se designen para ocupar los cargos de Órgano Rector.
- d) Acuerdo de Constitución.

3. Los propietarios que no otorguen la Escritura de Constitución de la Junta, podrán consentir su incorporación mediante escrito dirigido al Ayuntamiento o mediante escritura de adhesión dentro del plazo de un mes a partir de la notificación fehaciente de la aprobación de la escritura de constitución, prevista en el artículo 163.5 del Reglamento de Gestión Urbanística. De no producirse la adhesión en forma, se les tendrá por no adheridos a la Junta de Compensación.

A los propietarios no adheridos se procederá a expropiarles sus terrenos en beneficio de la Junta según lo previsto en el artículo 108.3.b) de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. Copia autorizada de la Escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento quien adoptará acuerdo aprobatorio y procederá a elevar dicho acuerdo y copia autorizada de la Escritura, al Órgano Urbanístico competente a los efectos de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 10. *Incorporación del Ayuntamiento.*—El Ayuntamiento, en su condición de Administración actuante, nombrará un representante que se incorporará a los órganos de la Junta en calidad de vocal.

Art. 11. *Incorporación de empresas urbanizadoras.*—1. Podrán incorporarse a la Junta, las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, y en los términos que establece al artículo 165 del Reglamento de Gestión Urbanística y lo dispuesto a continuación.

2. La incorporación de empresas urbanizadoras se efectuará a instancias de la misma y mediante acuerdo mayoritario de la Asamblea General, del que se dará cuenta al Ayuntamiento de Griñón.

3. La cuantía en que se cifre la aportación de la empresa urbanizadora y la compensación que le corresponda por dicha aportaciones determinará libremente por las partes y será aprobada por la Asamblea General, al aprobarse la incorporación.

4. Podrá convenirse que la compensación por la aportación de la empresa urbanizadora, se realice en metálico, en solares o en forma mixta. Si se acordase el pago en metálico se establecerá el modo y los plazos que deba abonar la Junta, así como, las retenciones que esta deba practicar sobre cada uno de los pagos y en garantía de la correcta ejecución de las obras.

5. Si se acordase que la compensación se realice en solares, estos se adjudicarán conforme a los criterios establecidos en el Proyecto de Compensación que se apruebe por la Junta de Compensación, quien en garantía de la correcta ejecución de las obras gravará un número de solares suficiente para cubrir la cuantía equivalente a un 5 % del importe total del presupuesto de ejecución material de las obras a realizar, incluidos los gastos generales y beneficio industrial. Pudiendo, en todo caso, sustituirse dicho gravamen por afianzamiento mediante aval bancario suficiente, en cuyo caso y de haberse inscrito el gravamen, se procederá a su debida cancelación por la Junta de Compensación.

6. Las obras a realizar por la Empresa urbanizadora, se efectuará de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado, a cuyo fin tendrá la obligación de facilitar la acción inspectora, tanto por parte del Ayuntamiento de Griñón como de la propia Junta de Compensación.

7. Aprobada la incorporación a la Junta de Compensación de la Empresa Urbanizadora, esta tendrá la condición de miembro de la misma, estando representada por una sola persona y participando con los demás socios en las decisiones y acuerdos de los órganos de la misma, en proporción a la cuantía de sus derechos.

8. Para la ejecución de las obras de urbanización, la Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores pondrán a disposición de la Empresa urbanizadora los terrenos sobre los que se hayan de realizar aquellas obras, pero sin que ello signifique merma alguna en los derechos de los propietarios de tales terrenos.

9. Las adjudicaciones de las parcelas a favor de la Empresa urbanizadora que se efectúe en el Proyecto de Compensación y en proporción a su aportación a la urbanización del sector gozarán de todos los beneficios concedidos por la legislación fiscal y urbanística aplicable.

Art. 12. *Titularidades especiales.*—1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

2. En el supuesto de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares deberán designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo de un mes a partir del requerimiento de la Junta, será nombrado por esta con aprobación municipal.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquiera derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

Art. 13. *Transmisión de bienes y derechos.*—1. La incorporación de los propietarios a la Junta, no entraña la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la Expropiación tanto de los bienes cuyos propietarios no se hubieran adherido a la Junta, como en el caso de incumplimiento de sus obligaciones, en los términos previstos en las Bases de Compensación.

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

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
- b) El adquirente por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y 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

Art. 14. *Derechos de los miembros de la Junta.*—Serán derechos de los miembros de la Junta:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su propiedad y las cuotas de participación que les 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 los acuerdos de la Junta de Compensación, dentro de la esfera de sus competencias.
- b) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas de participación respectivas.
- c) Participar como elector o candidato en la designación de los miembros del Consejo Rector.
- d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de dominio o administración, con las limitaciones establecidas en estos Estatutos, de los bienes y derechos de su propiedad o de su cuota de participación, quedando subrogado el adquirente, en caso de transmisión de la titularidad de los mismos, en los derechos y obligaciones del causante, y entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta a partir del momento de la transmisión, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- f) Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Compensación, proporcionalmente a sus cuotas de participación respectivas.
- g) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- h) Ser informados en todo momento de la situación de la Junta y cuantos compromisos haya asumido antes de su constitución.
- i) Percibir, al tiempo de la disolución y liquidación de la Junta y en proporción a sus respectivas cuotas de participación, la parte de patrimonio de aquella que les corresponde.
- j) Presentar proposiciones y sugerencias.
- k) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones registrales de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de Compensación, antes del cumplimiento de las obligaciones económicas, si se garantiza mediante aval las cuantías adeudadas.
- l) Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Art. 15. *Obligaciones de los miembros de la Junta.*—1. Los miembros de la Junta vendrán obligados a:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- b) Entregar a la Comisión Gestora de la UE 34 de Griñón, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, o de la adhesión a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad, y si los terrenos estuvieran gravados, deberá acompañarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, así como los titulares de cualquier otro derecho que pudiera haber. Todos los gastos que se originen por completar o subsanar los defectos de titulación de las fincas aportadas, serán de cuenta exclusiva del aportante.
- 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 y acciones legales a que hubiere lugar.
- d) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio a efecto de notificaciones, así como las modificaciones posteriores del mismo, haciéndose constar todo ello en el Libro-Registro de Socios, debiendo entenderse correctamente efectuadas las notificaciones que se hagan en dicho domicilio si no hubiera comunicado el socio el cambio del mismo para su modificación por parte de la Junta.
- e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos de la Junta, a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro en función de su cuota de participación.

- f) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias, así como para la ejecución de los Sistemas Generales y Conexiones (Infraestructuras Vertebradoras) y cualquier otra obra acordada por la Junta de Compensación.
- h) Designar, en los supuestos de copropiedad y mediante documento notarial, la persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y obligaciones previstos 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 Urbanístico de Control a favor de uno de los copropietarios.
- i) Ratificar y asumir cuantas obligaciones haya suscrito la Comisión Gestora de la UE 34 de Griñón, con cualquier entidad pública o privada y particulares antes de la constitución de la Junta de Compensación, y entregar a la misma la cantidad que le corresponda en función de su cuota de participación, correspondiente a las cantidades que hayan satisfecho los propietarios fundadores antes de constituirse dicha Junta de Compensación y de acuerdo con la liquidación que al efecto realice el Consejo Rector, en la que se incluirán los correspondientes intereses legales, si ello fuera procedente.

Asimismo, vendrán obligados a asumir cuantos compromisos y obligaciones se hayan contraído con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación.

2. Dado que la condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de bienes y derechos afectados por la misma, en el supuesto de que alguno de los miembros de aquella transmitiese los terrenos de su propiedad aportados, o de la cuota de participación que en este le hubiera sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo al presidente del Consejo Rector, indicando el nombre y domicilio del adquirente, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del citado transmitente. A este fin, en la escritura de transmisión se hará mención de la afección de los terrenos, de la cuota de participación y de la subrogación real, y será de aplicación lo establecido en el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y artículo 74 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, sobre Medidas de Política Territorial de la Comunidad de Madrid.

3. La Junta de Compensación interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de la nota marginal correspondiente en la inscripción de las fincas afectadas, aportando certificación administrativa de haber quedado constituida la Junta de Compensación y de estar incluida la finca en la actuación urbanística.

4. Los miembros de la Junta de Compensación responderán con todos sus bienes, presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de su pertenencia a la misma.

TÍTULO IV

Órganos de Gobierno y Administración

Art. 16. *Enumeración.*—1. Los órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

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

2. También ostentarán facultades específicas en la Junta de Compensación los siguientes Órganos unipersonales:

- a) El Presidente.
- b) El Vicepresidente.
- c) El Secretario.
- d) El Gerente.

Capítulo 1.º

De la Asamblea General

Art. 17. *Composición y clases.*—1. La Asamblea es el Órgano Supremo de la Junta de Compensación y estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones. Tendrá carácter deliberante y se reunirá en

forma ordinaria, por lo menos dos veces al año: una en los tres primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la Memoria, Cuentas y Balance; y otra, en los tres últimos, para aprobar el Presupuesto del ejercicio siguiente.

Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector y formará parte de la misma un representante del Ayuntamiento.

2. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 40 % de las participaciones. En este supuesto, la Asamblea habrá de convocarse en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de previa convocatoria.

Art. 18. *Facultades.*—La Asamblea, como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta. A título meramente enunciativo, se enumeran las siguientes facultades:

- a) Aprobar provisionalmente el Proyecto de Reparcelación (Proyecto de Compensación) y proponer al órgano urbanístico actuante su aprobación definitiva con la adjudicación de las parcelas resultantes. La adopción de tales acuerdos se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, la aprobación del Presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
- c) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- d) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su posterior aprobación por el Ayuntamiento.
- e) La imposición de derramas extraordinarias para atender los gastos no previstos en el Presupuesto anual.
- f) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- h) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Órganos Urbanísticos, para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- i) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- j) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- k) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en estos Estatutos.

Art. 19. *Convocatoria de la Asamblea.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente o por acuerdo del Consejo Rector, o por el Administrador único, mediante carta certificada remitida a los socios al domicilio que conste en el Libro Registro de Socios de la Junta, con ocho días de antelación a la fecha de celebración.

2. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como el lugar, fecha y hora en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse esta con un intervalo de una hora, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare su urgencia por mayoría de las cuotas de asistencia.

3. En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias, se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios, la Memoria y cuentas del Ejercicio anterior, con el informe de los Censores o el Presupuesto para el Ejercicio siguiente.

Art. 20. *Constitución de la Asamblea.*—1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o en virtud de representación, la mayoría del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sean las cuotas de participación representadas.

3. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a sus representantes en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación

4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de los socios, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará esta válidamente constituida.

Art. 21. *Sesiones.*—1. El Presidente del Consejo Rector, o en su defecto el miembro del Consejo que sea titular o represente la mayor cuota de participación presente en la reunión, o el Administrador único, presidirá la Asamblea General, y dirigirá los debates actuando como Secretario el que lo sea de dicho Consejo.

2. Los acuerdos se adoptarán siempre por mayoría de cuotas presentes o representadas. Se exceptúa la aprobación del proyecto de Reparcelación la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de compensación y los actos de gravamen o enajenación de terrenos que requerirán el voto favorable de las 2/3 partes de las cuotas de participación. En caso de empate el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

3. Si a consecuencia de las aportaciones extraordinarias o después de practicadas las compensaciones que se acuerden, quedaran modificadas las cuotas inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan. A cuya cuantía habrá de referirse en cada momento, el ejercicio de los derechos comunitarios.

4. Los acuerdos sobre modificación de Estatutos y designación y cese de los miembros del Consejo Rector, requerirán, en todo caso, el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas y deberán ser puesto en conocimiento del Ayuntamiento de Griñón para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación deberá adoptarse por mayoría de los miembros de la Junta de Compensación que a su vez representen las dos terceras partes de las cuotas de participación, y se elevará al Ayuntamiento de Griñón, para su tramitación y posterior aprobación definitiva.

Art. 22. *Actas y certificaciones.*—1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará Acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a cabo por el Presidente, Secretario y dos Interventores nombrados al efecto.

3. Las actas figurarán en el libro correspondiente debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente, el Secretario y dos de los socios asistentes.

4. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos, deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 2.º

Del Consejo Rector

Art. 23. *Composición.*—1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo de gobierno y administración de la Junta, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2. Estará compuesto por 4 vocales, designados por la Asamblea General tres de ellos, los cuales elegirán por mayoría un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario. Formará parte del Consejo Rector el Vocal designado por el Ayuntamiento.

3. A excepción del Vocal de designación municipal y el Secretario que podrán ser personas ajenas a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de socios o representantes de los mismos debidamente acreditados con el correspondiente poder.

Art. 24. *Duración de cargos.*—1. Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrán un año de duración, si bien se podrán producir una o varias reelecciones.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o cese de algún miembro, el Consejo Rector designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

Art. 25. *Facultades.*—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 a esta.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, ordinaria y extraordinaria.
- 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, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, laborales, mercantiles y administrativos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado h) siguiente, así como acordar la formulación de cualquier clase de demanda, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios ante cualquier Administración y jurisdicción, y en general desarrollar todas las facultades previstas en las leyes procesales, pudiendo allanarse, desistir, transigir cualquier procedimiento administrativo o judicial, otorgar poderes a favor de abogados y procuradores, siendo facultado para ello el presidente el Consejo Rector o el miembro en quien este delegue para formalizar los documentos pertinentes en orden a todo lo anterior.
- e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada o acreedora.
- f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia, y en general realizar cuantas operaciones bancarias sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, incluso de préstamo y/o crédito, y en la forma que determine el Consejo Rector.
- g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera.
- h) Acordar, previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por esta, los actos de administración y dominio, así como segregaciones y divisiones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, arrendamientos, etcétera, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación o a los miembros de la misma.
- i) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones o a consecuencia del Proyecto de Compensación.
- j) Nombrar y separar al personal al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- k) Fijar la norma y plazos en que han de satisfacerse por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas previstas en los presupuesto, ordinarios y extraordinarios, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les corresponda.
- j) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
- k) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- l) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación y de los miembros de la misma.
- m) Acordar la contratación de los servicios profesionales de gerencia, arquitectura, ingeniería y asesoramiento jurídico a la Junta de Compensación que se considere necesario, decidiendo la identidad de las personas físicas o jurídicas a quienes vayan a encomendarse dichas funciones o servicios, el plazo de duración o el objeto para el que hayan de ser contratados y las retribuciones a percibir por su desempeño.

También podrá delegar estas funciones en el Presidente.

- a) Convenir y cumplir cualquier acuerdo con los titulares afectados de los derechos indemnizatorios por edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al Planeamiento.
- b) Redactar los pliegos de condiciones técnicas y administrativas necesarias para la convocatoria de las obras de urbanización, proceder a su tramitación y proponer a la Asamblea General la adjudicación de las mismas, así como si han de realizarse en una o varias fases de acuerdo con las previsiones del Proyecto de Urbanización.
- c) Cuantas facultades le estén atribuidas por la legislación urbanística, los presentes Estatutos y sean acordadas por la Asamblea General.

Art. 26. *Sesiones*.—1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de tres de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario mediante fax, con un mínimo de cinco días de antelación a los números que se faciliten al Consejo Rector por sus miembros.

3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión al menos dos de sus miembros.

4. Los acuerdos serán tomados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio de las acciones y recursos procedentes.

Art. 27. *Actas.*—1. De cada sesión del Consejo se levantará Acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

2. Las actas figurarán en el Libro correspondiente debidamente diligenciadas y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 3.º

Del Presidente

Art. 28. *Nombramiento.*—La representación de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno será ostentada por el Presidente del Consejo Rector, quien podrá delegar en otro miembro del Consejo Rector, a excepción del Secretario, o en cualquier otra persona ajena al mismo, otorgando los poderes correspondientes.

Art. 29. *Funciones.*

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos adoptados.
- 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) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.
- f) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Capítulo 4.º

Del Vicepresidente

Art. 30. *Nombramiento.*—El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente.

Art. 31. *Funciones.*

- a) Ejercer todas las facultades que correspondan al Presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de este.
- b) Sustituir al Presidente en los casos que este haga delegación de funciones.

Capítulo 5.º

Del Secretario

Art. 32. *Nombramiento del Secretario.*—El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente, y en el caso de vacante, ausencia o enfermedad, su cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su Presidente.

Art. 33. *Funciones del Secretario.*

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar Acta de las sesiones, transcribiéndolas en el Libro de Actas correspondiente.

- c) Expedir certificaciones con el Visto Bueno del Presidente.
- d) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, así como cuantos datos se estimen procedentes.
- e) Notificar a todos los miembros de la junta, cuando su naturaleza o entidad lo requieran, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los Órganos Urbanísticos competentes.

Capítulo 6.º

Del Gerente

Art. 34. *Nombramiento del Gerente.*—El Gerente podrá ser nombrado por el Consejo Rector y su designación tendrá duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento, por acuerdo del propio Consejo.

Art. 35. *Funciones del Gerente.*

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Asistir a las sesiones del Consejo Rector, con voz pero sin voto, salvo en el caso de que dicho cargo lo ostente un miembro del Consejo Rector.
- c) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos, sin perjuicio de las facultades que expresamente le delegue el Consejo Rector.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TÍTULO V

Aportaciones y medios económicos

Art. 36. *Clases de aportación.*—Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas:

- a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- b) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- c) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.
- d) Financiación externa.
- e) Enajenación de terrenos por la Junta.

Art. 37. *Aportación de terrenos y existencia de derechos reales.*—1. La participación de cada propietario en las obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2. Si los terrenos estuviesen gravados por alguna carga real, el propietario afectado vendrá obligado a compartir con el titular del derecho real, la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaraciones no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión, y del valor de las parcelas que le corresponden se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

3. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan, que deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no se incluirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada en las Bases de Actuación.

Art. 38. *Cuotas y sus clases.*—1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, recogidos en los Presupuestos anuales.

2. Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General.

3. A estos efectos se consideran gastos de la Junta todos los necesarios para la constitución y administración de la misma, la realización y conservación de las obras, realización de las gestiones y prestación de servicios necesarios, así como la redacción y ejecución del Estudio de Detalle y de los Proyectos de Compensación y Urbanización.

Art. 39. *Cuántía y pago.*—1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta.

2. El pago se realizará en el plazo máximo de un mes, desde que se practique el requerimiento por el Consejo Rector y su falta producirá las consecuencias siguientes:

- a) El recargo del 20 % de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad adeudada, en el plazo de un mes a contar del requerimiento que por el Consejo Rector se practique.
- b) La Junta de Compensación podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio las cuotas de urbanización por vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones que se practiquen recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento de Griñón.
- c) En cualquier caso, terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.
- d) Si el impago causara graves perjuicios a la Junta por no poder realizar sus fines, podrá esta solicitar del Ayuntamiento la invocación de expediente expropiatorio de los bienes del socio moroso sitos en el ámbito de la UE-34.

TÍTULO VI

Recursos, disolución y liquidación

Art. 40. *Impugnación de acuerdos.*—Los acuerdos de los Órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el Órgano que deba resolver el recurso.

La acción impugnatoria será posible a través de los siguientes recursos:

- a) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General quien deberá resolver en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.
- b) Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde su notificación o desestimación presunta por silencio.

Art. 41. *Disolución.*—La Junta de Compensación se disolverá:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Una vez realizado el objeto para el que se constituyó la Junta de Compensación.
- c) En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el quórum del 80 % de las cuotas presentes o representadas.

La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica de la Junta, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar.

En cualquier caso, y salvo en el primer supuesto, la disolución requerirá la aprobación de la Corporación Municipal interesada.

Art. 42. *Liquidación.*—Extinguida la personalidad jurídica de la Junta de Compensación, tendrá lugar su liquidación en la siguiente forma:

- d) El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas al efecto por la Asamblea General.
- e) El Patrimonio que pudiera existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los socios en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

TÍTULO VII

De la conservación de las obras

Art. 43. *Conservación de la urbanización.*—Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor del Ayuntamiento actuante, de conformidad con el artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. A partir de la recepción de las obras por el Ayuntamiento, la conservación corresponderá a este.

La Junta responderá durante el periodo de un año, a contar desde la firma del acta de recepción de las obras de urbanización, o desde la subsanación de los defectos, en su caso,

conforme a lo establecido en el apartado 4 del citado art. 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con el artículo 137 de la Ley 9/2001 podrá acordarse de que la conservación de las obras de urbanización sea realizada por una Entidad Urbanística de Conservación constituida a tal efecto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

De cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta y resulten procedentes según la Ley del Suelo, serán de cuenta de los miembros que la componen y, previa su justificación ante la Asamblea General, se imputará la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios. En caso de impago de las referidas cantidades, se estará a lo dispuesto en el art. 40.3 y 4 de estos Estatutos.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Griñón, a 21 de junio de 2024.—El alcalde-presidente, José María Porras Agenjo.

(02/11.230/24)

