

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN EL CAÑUELO
COLLADO VILLALBA

Junio 2011

**INDICE DE LAS BASES DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LA UE G 10.1
COLLADO VILLALBA (MADRID)**

I.	Disposiciones Generales	pág. 3
II.	Criterios de Valoración de las Fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística proyectada	pág. 4
III.	Ejecución de las obras de urbanización	pág. 6
IV.	Distribución de beneficios y cargas	pág. 7

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SAU-2 DE COLLADO VILLALBA (MADRID)

I. DISPOSICIONES GENERALES

Base Primera. – Objeto y Naturaleza

Es el objeto de las presentes bases regular la ejecución de la UE G 10.1 de Collado Villalba, estableciendo las normas necesarias para valorar las fincas y otros derechos, la intervención de la Junta en las obras de urbanización y la justa distribución de beneficios y cargas. Todo ello dentro del sistema de compensación, correspondiendo dicha ejecución a los propietarios de suelo comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

La Junta de Compensación tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, así como carácter de entidad Urbanística colaboradora. La personalidad jurídica de la Junta de Compensación se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Base Segunda. –Sujetos interesados

1. De conformidad con lo previsto en el Capítulo II y III de los Estatutos, formarán parte de la Junta los socios, ya sean fundadores o adheridos y, en su caso, la empresa urbanizadora adjudicataria de las obras urbanización u otras que pudieran concurrir a la gestión de dicha Actuación.
2. El Ayuntamiento de Collado Villalba designará un representante que formará parte de la Junta. La designación deberá realizarse en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos o con posterioridad si así lo estima conveniente el Ayuntamiento.

Base Tercera. – Actuaciones que comprende

La actuación de la Junta comprenderá:

- A) La actuación como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de realización de las obras de urbanización, desde el momento de la entrega de los documentos acreditativos de su titularidad, prevista en el artículo 12.2 de los Estatutos de la Junta de Compensación.
- B) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaría la Junta de Compensación.
- C) La transmisión gratuita y libre de cargas, al Ayuntamiento, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones de conformidad con lo establecido en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.
- D) La realización por cuenta y riesgo de la Junta de las obras de urbanización.

- E) La distribución entre los propietarios y demás partícipes de los beneficios y cargas derivados de esta actuación urbanística, que se efectuará en proporción a sus respectivas aportaciones de suelo a la compensación resultante de la ejecución del planeamiento correspondiente a la UE G 10.1 del Plan General de Collado Villalba .

II. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.

Base Cuarta. – Criterios para valorar las fincas aportadas.

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas dentro del Sector. En consecuencia, no se aplicará el criterio del valor urbanístico para valorar las fincas aportadas, por considerarse suficientemente equitativo el de la proporcionalidad. Se ajustará a los criterios establecidos en el título III del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y supletoriamente por los recogidos en la legislación sobre expropiación forzosa, todo ello, salvo acuerdo en contrario adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de Compensación.
2. Como consecuencia de la regla anterior, a cada una de las fincas se le asignará un porcentaje en relación con la superficie total.
3. Las superficies a tener en cuenta dentro de cada ámbito, 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, acompañado de un croquis de los terrenos efectuado sobre el plano catastral existente y del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles certificado por el Ayuntamiento.

Ha de tenerse en cuenta, en todo caso, lo previsto en la normativa vigente, según la cual en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquellos.
4. Caso de existir discrepancias sobre la propiedad de un terreno o sobre parte de él, se considerará perteneciente por partes iguales a todos los discrepantes, de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o por resolución judicial en último caso.
5. Si dentro del Sector o unidad de ejecución existiesen bienes demaniales, de dominio y uso público, no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos. Por el contrario, en el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidas unas por otras. En el caso de que las superficies de tal naturaleza demanial existentes anteriormente fueran superiores, la

Administración titular de las mismas percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Base Quinta. – Criterio de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales constituidos sobre las fincas aportadas.

1. Los derechos y cargas que pudieran resultar compatibles con el planeamiento urbanístico, aunque no se les mencionase en el Proyecto de Reparcelación se subrogarán y serán adjudicatarios sus titulares por el mismo concepto y contenido que lo eran anteriormente.

2. Los derechos y cargas que por resultar incompatibles con el planeamiento debieran extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados en concepto de gastos de urbanización.

La tasación se efectuará preferentemente de la forma que los propietarios afectados acuerden libremente, en su defecto, por los criterios establecidos en el Título III del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y supletoriamente por los recogidos en la legislación sobre expropiación forzosa. Las indemnizaciones resultantes se reflejarán en la liquidación de la entidad si no se hubiesen compensado con anterioridad.

3. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles con el planeamiento, se considerarán extinguidas con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Base Sexta. – Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse

No consta dentro de la UE G10.1 la existencia de ninguna de estas circunstancias con relevancia suficiente para ser tenida en cuenta. No obstante, en su caso, se estaría a lo que libremente acuerden todos los socios o, en su defecto, a las reglas establecidas por el artículo 98 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, así como a los criterios establecidos en el Título III del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y supletoriamente por los recogidos en la legislación sobre expropiación forzosa, todo ello, salvo acuerdo en contrario adoptado por unanimidad de la Junta de Compensación.

Base Séptima. – Criterios para valorar las aportaciones de las empresas urbanizadoras.

La ejecución de las obras de urbanización correrá a cargo de la empresa o empresas que libremente acuerden todos los propietarios, que con carácter general serán sufragadas mediante el pago en metálico, por parte de los propietarios del suelo y proporcionalmente a la superficie de sus respectivas fincas. No obstante, estos podrán acordar la incorporación a la Junta de la empresa adjudicataria, o de las empresas urbanizadoras contratadas directamente por la Junta. La compensación que

en este caso se estableciese en sustitución del pago de de las certificaciones, se determinará libremente, por las partes, y se aprobará por la Asamblea en el momento de acordarse su incorporación con arreglo a lo determinado en los Estatutos..

En defecto de acuerdo adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de Compensación, las participaciones de éstos y de la Empresa Urbanizadora incorporada, en su caso, a la actuación urbanística serán proporcionales al valor de los terrenos y a los costos de urbanización asumidos por la Empresa.

La Empresa urbanizadora resultará adjudicataria en el Proyecto de Reparcelación de parcelas resultantes en proporción a su cuota de participación en la Junta de Reparcelación.

También podrá ser adjudicataria de parcelas respecto a una fracción de su cuota de participación y ser compensada en metálico por el resto de los costos de la urbanización si hubiere llegado al acuerdo expreso con uno o más de los miembros de la Junta de Compensación con anterioridad a la adopción del acuerdo de incorporación por la Asamblea General.

III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base Octava. – Contratación de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se contratarán en la forma que libremente acuerden todos los socios o, en su defecto, conforme a las reglas establecidas por el artículo 176 del Reglamento de Gestión.

Base Novena. – Costeamiento de la urbanización.

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación.

2. Se estimarán como costes de urbanización el Proyecto de Urbanización aprobado y las obras complementarias de urbanización que, en su caso, se estimen necesarias por la Junta, y que comprenderán los siguientes conceptos:

- A) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, suministro de gas, alumbrado público, telefonía, jardinería, arbolado y amueblamiento de parques jardines, plazas y vías publicas, y las obras de infraestructuras y servicios exteriores que sean precisas, previstos en el Plan Parcial de Reforma Interior y en el Proyecto de Urbanización; ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las Empresas que prestaren los servicios, salvo la parte en que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellas.

- B) Las indemnizaciones procedentes a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, derribo de construcciones y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del planeamiento por ser incompatible con este..
- C) Los gastos originados por el sistema de Compensación, tales como honorarios de instrumentos de planeamiento y gestión, funcionamiento de la Junta de Compensación, asesoramiento, impuestos y tasas, etc.

IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Base Décima. – Transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización.

1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación de conformidad con lo previsto por el artículo 86.3 d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. No obstante lo anterior, la Junta de Compensación y la empresa urbanizadora, podrán ocupar los terrenos cedidos, para la realización de las obras de urbanización.

Base Undécima. – Cuotas de participación

Las cuotas de participación de cada socio en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas y pérdidas, serán proporcionales a la superficie de las parcelas respectivas de la unidad de ejecución, de conformidad con lo previsto en el artículo 86 del Reglamento de Gestión y la Base Cuarta.

Base Duodécima. – Criterios de valoración de las fincas resultantes y reglas para la adjudicación.

1. Para la valoración y adjudicación de las fincas resultantes deberá elaborarse y presentarse Proyecto de Reparcelación ante el Ayuntamiento, dentro del plazo de dos meses, a contar desde la aprobación municipal de las presentes Bases de actuación.

2. En el proyecto de Reparcelación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la valoración y adjudicación de las fincas resultantes, el aprovechamiento de la zona de actuación que, por ser uniforme para toda la superficie de ésta, se determinará en función de las respectivas cuotas de participación, debiendo procurarse que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, no siendo necesaria la aplicación de esta regla en el caso de que las antiguas

propiedades estén situadas en más del 50% de su superficie en terrenos destinados por el Plan a viales, zonas verdes, etc.

3. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable y que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planteamiento.

4. Los posibles titulares de cuotas de participación que no alcancen al mínimo necesario para obtener una finca resultante, se agruparán para que se les adjudique una en comunidad proindiviso. No obstante, si la cuantía de los derechos que le corresponda en dicha comunidad no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico.

5. En todo caso las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica. Dicha compensación económica se reflejará, asimismo, en el Proyecto de Reparcelación.

Base Decimotercera. – Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

1. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 108.3 c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid 181.1 del Reglamento de Gestión, el incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en dicho Reglamento, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará al Alcalde para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o solicitar la delegación por la misma del cobro de la deuda por la vía de apremio.

3. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

4. 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.

5. El procedimiento expropiatorio será el regulado por el artículo 197 del Reglamento de Gestión, así como el Título IV del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

6. No obstante lo anterior y en el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del proceso urbanizador a través del Proyecto de Reparcelación, la Junta acordará que se haga constar como pendientes las deudas que surjan como consecuencia del proceso urbanístico con cargo a dicha finca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley Hipotecaria.

Base Decimocuarta. – Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

En principio no existe previsión para que la Junta quede facultada para la construcción de inmuebles. No obstante, facultada la Junta, la valoración de los mismos y fijación del precio de venta se determinará mediante el acuerdo mayoritario de los socios manifestado en Asamblea General; y, en todo caso, conforme a los criterios recogidos en el Título III del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y supletoriamente por lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa.

Base Decimoquinta. – Forma y plazos en los que los miembros de la Junta han de realizar aportaciones.

1. Será competencia de la Asamblea General, señalar las cantidades que deben satisfacer los socios en su forma, cuantía y condiciones de pago de conformidad con lo determinado en el artículo 45.1.E. de los Estatutos.

2. El ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la recepción del requerimiento de pago. Transcurrido el plazo sin que se produzca el ingreso por parte del socio, la deuda incurrirá en un recargo del tipo de interés legal del dinero, de la cantidad o fracción no satisfecha, más las costas judiciales. Transcurrido el plazo de un mes indicado anteriormente sin haberse efectuado el pago, la Junta procederá contra el socio por la vía de apremio, judicial o de expropiación forzosa a su favor.

3. Las reglas fijadas en el punto anterior podrán ser modificadas mediante acuerdo de la Asamblea General por otras que se estimen más convenientes.

Base Decimosexta. – Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas

Salvo acuerdo o pacto en contrario, la distribución de beneficios y pérdidas se efectuará conforme al artículo 100.5 del Reglamento de Gestión, es decir, de forma solidaria y con arreglo a la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda, computándose para ello las participaciones de los socios incorporados a la Junta.

Base Decimoséptima. – Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.

Las diferencias de adjudicación que puedan producirse, tanto por exceso como por defecto, se valorarán conforme a lo convenido por los propietarios o, en su defecto, al precio medio de los solares resultantes. Estas diferencias se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación para ser compensadas como indemnizaciones a los beneficiarios que corresponda.

Base Decimoctava. – Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras.

2. En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por parte de los adjudicatarios, se estará a las normas referentes a la facultad de edificar reguladas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y al Reglamento de Gestión Urbanística.

3. No será posible comenzar la edificación hasta que no esté definitivamente aprobado el Proyecto de Reparcelación y se cumplan las determinaciones marcadas por el artículo 71 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Base Decimonovena. – Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.

1. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, se procederá a la recepción por el Ayuntamiento de Collado Villalba , en la forma prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y Reglamento de gestión urbanística

2. Las cuotas de conservación que se hayan de satisfacer hasta ese momento, se determinarán por acuerdo de todos los propietarios o, en su defecto, en función de la superficie aportada a la Junta.

Fdo. Los Propietarios
COMISIÓN GESTORA EL CAÑUELO